

K/S Habro-Perth

c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(21. regnskabsår)

CVR nr. 26873215

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. april 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6- 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Habro-Perth.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2022 fravælges.

København, den 27. april 2023

I bestyrelsen:

Gunnar Kjems (formand)

Ole Bødtcher-Hansen

Jørgen Melchior

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Perth
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 26873215
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Komplementar ApS Habro Komplementar-17
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Gunnar Kjems (formand)
Ole Bødtcher-Hansen
Jørgen Melchior

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-17
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

LEDELSEBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen 116-128 High Street, Perth, Skotland. Ejendommen blev solgt den 30. oktober 2020.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -90.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 0.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 90.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -3.341.

Selskabets salg af ejendom og finansiering

Selskabets ejendom blev solgt den 30/10-2020 for GBP 1.650.000. Som led i aftalen er det aftalt, at Selskabet ved Købers gensalg af ejendommen indenfor 10 år skal modtage en overskudsandel på 10% af Købers eventuelle nettogevinst fra driften og salget af ejendommen udover et minimumsafkast på 10% p.a. 1. prioritetslångiver har sikkerhed Selskabets overskudsandel.

Selskabet erlagde et ekstraordinært afdrag på £350.000 til 1. prioritetslångiver ved salget af ejendommen. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver om afviklingen af den resterende gæld.

Da ejendommen er solgt, har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Perth for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabet har i år tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

Årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-61.754	-75.021
Resultat før finansielle poster m.v.		-61.754	-75.021
Finansielle indtægter	2	50	13
Finansielle omkostninger	3	-28.409	-3.661.485
Resultat før værdiregulering		-90.113	-3.736.493
Værdireguleringer	4	0	3.635.266
ÅRETS RESULTAT		-90.113	-101.227
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-90.113	-101.227
		-90.113	-101.227

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	6	0	0
Andre tilgodehavender	7	27.603	28.419
Tilgodehavender i alt		<u>27.603</u>	<u>28.419</u>
Likvide beholdninger		<u>165.809</u>	<u>235.972</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>193.412</u>	<u>264.391</u>
AKTIVER I ALT		<u>193.412</u>	<u>264.391</u>

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 80.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		21.181.000	21.181.000
Overført resultat		-24.521.794	-24.431.681
EGENKAPITAL I ALT		-3.340.794	-3.250.681
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	8	1.005.625	938.958
Anden gæld	9	2.528.581	2.576.114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.534.206	3.515.072
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		3.534.206	3.515.072
PASSIVER I ALT		193.412	264.391
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Selskabets salg af ejendom og finansiering	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 62.500, ultimo	25.000.000	25.000.000
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 52.953, ultimo	21.181.000	21.181.000
Resthæftelse i alt	3.819.000	3.819.000
Pr. anpart	9.548	9.548
Ny Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 138.750, ultimo	55.500.000	55.500.000
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	55.500.000	55.500.000
Pr. anpart	138.750	138.750
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra tidligere 1. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 201.250, ultimo	80.500.000	75.700.000
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 52.953, ultimo	21.181.000	21.181.000
Resthæftelse i alt	59.319.000	54.519.000
Pr. anpart	148.298	136.298
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-24.431.681	-24.330.454
Overført af årets resultat	-90.113	-101.227
Overført resultat, ultimo	-24.521.794	-24.431.681
Egenkapital i alt	-3.340.794	-3.250.681

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	51.000	50.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	0	15.174
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	5.035	4.128
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	61.754	75.021
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	50	13
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	50	13
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	3.610.923	3.635.265
Renter, prioritetsg., 1. prioritetsl., eftergivet som uerholdelige	-3.610.923	0
Renter, komplementarselskab	24.479	23.311
Renter, kreditinstitutter	1.445	2.418
Kurstab, valuta	2.485	491
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	28.409	3.661.485
	<hr/>	<hr/>
4 Værdireguleringer		
Regulering prioritetsgæld, afkastrelateret, jf. note 8	-123.745	122.524
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	57.078	-65.978
Reg. skyldige renter, 1. prioritetslångiver, afkastrelateret	123.745	3.635.462
Reg. skyldige renter, 1. prioritetslångiver, kursrelateret	-57.078	-56.742
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	0	3.635.266
	<hr/>	<hr/>
6 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	21.181.000	19.025.000
Forhøjelse af kontant indskudskapital i året	0	2.156.000
Indbetalt, ultimo	-23.306.000	-23.306.000
Skyldig investorindskud	2.125.000	2.125.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	6.625	6.250
Tilgodehavende moms, UK	15.100	15.957
Andre tilgodehavender	5.878	6.212
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	27.603	28.419
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	78.638.136	78.638.136
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-77.699.178	-77.642.632
Årets værdiregulering, renterelateret	123.745	-122.524
Årets værdiregulering, kursrelateret	-57.078	65.978
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-77.632.511	-77.699.178
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	1.005.625	938.958
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	119.939	105.972
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.005.625	938.958
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af 1. prioritetslånet er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31. december 2022 kr. 57.418.892. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til 1. prioritetslångiver anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2022 misligholdt.

Lånets løbetid er til 28. april 2039, og renten er fast 6,00% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-17	401.081	381.948
Skyldige renter	7.819.738	4.208.814
Skyldige renter, eftergivet som uerholdelige	-7.819.738	0
Nedskrivning til dagsværdi	0	-4.142.148
Skyldig investorindskud	2.125.000	2.125.000
Skyldige omkostninger	2.500	2.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.528.581	2.576.114
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

12 Selskabets salg af ejendom og finansiering

Selskabets ejendom blev solgt den 30/10-2020 for GBP 1.650.000. Som led i aftalen er det aftalt, at Selskabet ved Købers gensalg af ejendommen indenfor 10 år skal modtage en overskudsandel på 10% af Købers eventuelle nettogevinst fra driften og salget af ejendommen udover et minimumsafkast på 10% p.a. 1. prioritetslångiver har sikkerhed Selskabets overskudsandel.

Selskabet erlagde et ekstraordinært afdrag på £350.000 til 1. prioritetslångiver ved salget af ejendommen. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver om afviklingen af den resterende gæld.

Da ejendommen er solgt, har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet.