

K/S Habro-Perth

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

Årsrapport for 2021

(20. regnskabsår)

CVR nr. 26873215

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6- 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 4. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021

Komplementar ApS Habro Komplementar-17

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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.736.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.635.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 101.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -3.251.

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 2021 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

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 nominel 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 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	842.027
Lejeindtægter i alt		0	842.027
Administrationsomkostninger	2	-75.021	-1.441.235
Resultat før finansielle poster m.v.		-75.021	-599.208
Finansielle indtægter	3	13	4.706.866
Finansielle omkostninger	4	-3.661.485	-4.212.170
Resultat før værdiregulering		-3.736.493	-104.512
Værdireguleringer	5	3.635.266	-4.998.304
ÅRETS RESULTAT		-101.227	-5.102.816
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-101.227	-5.102.816
		-101.227	-5.102.816

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	0	0
Andre tilgodehavender	8	<u>28.419</u>	<u>228.433</u>
Tilgodehavender i alt		<u>28.419</u>	<u>228.433</u>
Likvide beholdninger		<u>235.972</u>	<u>546.705</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>264.391</u>	<u>775.138</u>
AKTIVER I ALT		<u>264.391</u>	<u>775.138</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 80.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		21.181.000	21.181.000
Overført resultat		-24.431.681	-24.330.454
EGENKAPITAL I ALT		-3.250.681	-3.149.454
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	9	938.958	995.504
Anden gæld	10	2.576.114	2.929.088
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.515.072	3.924.592
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		3.515.072	3.924.592
PASSIVER I ALT		264.391	775.138
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Selskabets salg af ejendom og finansiering	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
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, primo	21.181.000	19.025.000
Ændring i året	0	2.156.000
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 52.953, ultimo	21.181.000	21.181.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	3.819.000	3.819.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	9.548	9.548
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	55.500.000	55.500.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	138.750	138.750
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra tidligere 1. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
	<hr/>	<hr/>
	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
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, primo	21.181.000	19.025.000
Ændring i året	0	2.156.000
	<hr/>	<hr/>
400 kommanditanparter á kr. 52.953, ultimo	21.181.000	21.181.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	59.319.000	54.519.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	148.298	136.298
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-24.330.454	-19.227.638
Overført af årets resultat	-101.227	-5.102.816
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-24.431.681	-24.330.454
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-3.250.681	-5.305.454
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	0	842.027
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	50.000	192.825
Ejendomsadministrationshonorar	0	26.772
Honorar, VAT-agent, UK	0	10.649
Revision, DK	0	20.000
Revisor, anden regnskabsmæssig assistance	0	100.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.174	27.157
Advokat, DK	0	60.300
Advokat, UK	0	116.068
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	0	2.317
Honorar, CVA	0	100.687
Omkostninger, salg af ejendom	0	219.604
Honorar, Asset Management	0	544.940
Diverse omkostninger	4.128	14.197
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	75.021	1.441.235
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	13	153
Kursgevinst, valuta	0	4.706.713
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	13	4.706.866
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	3.635.265	4.189.129
Renter, komplementarselskab	23.311	22.198
Renter, kreditinstitutter	2.418	843
Kurstab, valuta	491	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.661.485	4.212.170
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	5.698.160
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	0	-843.975
Regulering prioritetsgæld, afkastrelateret, jf. note 9	122.524	-5.896.151
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-65.978	-4.519.766
Reg. skyldige renter, 1. prioritetslångiver, afkastrelateret	3.635.462	563.428
Reg. skyldige renter, 1. prioritetslångiver, kursrelateret	-56.742	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	3.635.266	-4.998.304
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	0	104.025.599
Købsomkostninger	0	12.216.056
Årets afgang	0	-116.241.655
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-107.475.255
Årets regulering, afkastrelateret	0	5.698.160
Årets regulering, kursrelateret	0	-843.975
Årets afgang	0	102.621.070
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen er solgt 30. oktober 2020 til t.gbp 1.650.		
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	19.025.000	19.025.000
Forhøjelse af kontant indskudskapital i året	2.156.000	2.156.000
Indbetalt, ultimo	-23.306.000	-23.306.000
Skyldig investorindskud	2.125.000	2.125.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	6.250	57.928
Tilgodehavende moms, UK	15.957	33.913
Andre tilgodehavender	6.212	136.592
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	28.419	228.433
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	78.638.136	78.638.136
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-77.642.632	-88.058.549
Årets værdiregulering, renterelateret	-122.524	5.896.151
Årets værdiregulering, kursrelateret	65.978	4.519.766
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-77.699.178	-77.642.632
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	938.958	995.504
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	105.972	120.846
	<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	938.958	995.504
	<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 2021 kr. 60.677.959. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til 1. prioritetslångiver anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2021 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

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-17	381.948	363.712
Skyldige renter	4.208.814	573.549
Nedskrivning til dagsværdi	-4.142.148	-563.428
Skyldig investorindskud	2.125.000	2.125.000
Skyldige omkostninger	2.500	430.255
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.576.114	2.929.088
	<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.

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

13 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.