

## **K/S Habro-Perth**

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

### **Årsrapport for 2023**

(22. regnskabsår)

CVR nr. 26873215

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. maj 2024

-----  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 2024 fravælges.

København, den 31. maj 2024

I bestyrelsen:

---

Gunnar Kjems (formand)

---

Ole Bødtcher-Hansen

---

Kaare Gamborg

**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 2023 - 31. december 2023

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

**Bestyrelse** Gunnar Kjems (formand)  
Ole Bødtcher-Hansen  
Kaare Gamborg

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

## LEDELSESBERETNING

### 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 2023

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 86.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -3.427.

### 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****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.

**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.

**Egenkapitalen**

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

**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 markedsrenten 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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023**

	<b>Note</b>	<b>2023 dkk</b>	<b>2022 dkk</b>
Administrationsomkostninger	1	-61.548	-61.754
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-61.548</b>	<b>-61.754</b>
Finansielle indtægter	2	266.887	50
Finansielle omkostninger	3	-25.575	-28.409
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>179.764</b>	<b>-90.113</b>
Værdireguleringer	4	-265.578	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-85.814</b>	<b>-90.113</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-85.814	-90.113
		<b>-85.814</b>	<b>-90.113</b>



**BALANCE PR. 31. december 2023****AKTIVER**

	<b>Note</b>	<b>31.12.2023</b> <b>dkk</b>	<b>31.12.2022</b> <b>dkk</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	5	293.542	27.603
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>293.542</b>	<b>27.603</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>97.605</b>	<b>165.809</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>391.147</b>	<b>193.412</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>391.147</b>	<b>193.412</b>

**BALANCE PR. 31. december 2023****PASSIVER**

	<b>Note</b>	<b>31.12.2023 dkk</b>	<b>31.12.2022 dkk</b>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 80.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		21.181.000	21.181.000
Overført resultat		-24.607.608	-24.521.794
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-3.426.608</b>	<b>-3.340.794</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	6	1.271.203	1.005.625
Anden gæld	7	2.546.552	2.528.581
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.817.755</b>	<b>3.534.206</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>3.817.755</b>	<b>3.534.206</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>391.147</b>	<b>193.412</b>
Personaleforhold	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Selskabets salg af ejendom og finansiering	10		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 dkk	2022 dkk
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
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
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
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.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
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
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	21.181.000	21.181.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-24.521.794	-24.431.681
Overført af årets resultat	-85.814	-90.113
Overført resultat, ultimo	-24.607.608	-24.521.794
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.426.608</b>	<b>-3.340.794</b>

## NOTER

	2023 dkk	2022 dkk
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	52.020	51.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	3.809	5.035
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>61.548</b>	<b>61.754</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	309	50
Andre finansielle indtægter	265.578	0
Kursgevinst, valuta	1.000	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>266.887</b>	<b>50</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	3.572.619	3.610.923
Renter, prioritetsg., 1. prioritetsl., eftergivet som uerholdelige	-3.572.619	-3.610.923
Renter, komplementarselskab	25.575	24.479
Renter, kreditinstitutter	0	1.445
Kurstab, valuta	0	2.485
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>25.575</b>	<b>28.409</b>
<b>4 Værdireguleringer</b>		
Regulering prioritetsgæld, afkastrelateret, jf. note 6	-237.207	-123.745
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 6	-28.371	57.078
Reg. skyldige renter, 1. prioritetslångiver, afkastrelateret	0	123.745
Reg. skyldige renter, 1. prioritetslångiver, kursrelateret	0	-57.078
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-265.578</b>	<b>0</b>

## NOTER

	2023 dkk	2022 dkk
<b>5 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	6.507	6.625
Tilgodehavende moms, UK	15.445	15.100
Andre tilgodehavender	271.590	5.878
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>293.542</b>	<b>27.603</b>
<b>6 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	78.638.136	78.638.136
Værdiregulering, primo	-77.632.511	-77.699.178
Årets værdiregulering, renterelateret	237.207	123.745
Årets værdiregulering, kursrelateret	28.371	-57.078
Værdiregulering, ultimo	-77.366.933	-77.632.511
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>1.271.203</b>	<b>1.005.625</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	148.230	119.939
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
<b>Langfristet del i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.271.203	1.005.625

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 2023 kr. 58.729.641. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til 1. prioritetslångiver anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2023 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-17	419.052	401.081
Skyldige renter	11.392.357	7.819.738
Skyldige renter, eftergivet som uerholdelige	-11.392.357	-7.819.738
Skyldig investorindskud	2.125.000	2.125.000
Skyldige omkostninger	2.500	2.500
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>2.546.552</b>	<b>2.528.581</b>

**8 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen

**10 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.

Addo Sign identifikationsnummer: 44347684-49f4-4a99-a724-f56b79234011