

K/S Habro-Stockton-on-Tees

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

Årsrapport for 2021

(17. regnskabsår)

CVR-nr.: 28899556

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. maj 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december - aktiver	9
Balance pr. 31. december - passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11 - 12
Noter	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Habro-Stockton-on-Tees.

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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 19. maj 2022

Bestyrelse:

Poul Christensen (formand)

Steen Fursing

Peter Korsgaard Pedersen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

K/S Habro-Stockton-on-Tees
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 28899556
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar

ApS Habro Komplementar-33

Bestyrelse

Poul Christensen (formand)
Steen Fursing
Peter Korsgaard Pedersen

Selskabsadm.

ApS Habro Komplementar-33
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen 139/139A High Street & 14 Regent Street, Stockton-on-Tees, England. Ejendommen blev solgt den 6. august 2020.

Selskabet forventes opløst solvent i 2022.

Resultat for regnskabsåret 2021

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -75.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 157.

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Stockton-on-Tees for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Driftsomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-440.475</u>
Driftsresultat		0	-440.475
Administrationsomkostninger	2	<u>-82.717</u>	<u>-508.724</u>
Resultat før finansielle poster		-82.717	-949.199
Finansielle indtægter	3	26.368	111
Finansielle omkostninger	4	<u>-18.393</u>	<u>-68.518</u>
Resultat før værdiregulering		-74.742	-1.017.606
Værdireguleringer	5	<u>0</u>	<u>-1.588.818</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-74.742</u>	<u>-2.606.424</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-74.742</u>	<u>-2.606.424</u>
		<u>-74.742</u>	<u>-2.606.424</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
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			
Tilgodehavende, investorindskud	7	0	0
Andre tilgodehavender	8	<u>403</u>	<u>23.262</u>
Tilgodehavender i alt		<u>403</u>	<u>23.262</u>
Likvide beholdninger		<u>443.102</u>	<u>476.610</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>443.505</u>	<u>499.872</u>
AKTIVER I ALT		<u>443.505</u>	<u>499.872</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 44.450.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		15.353.317	15.353.317
Overført resultat		<u>-15.196.214</u>	<u>-15.121.472</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>157.103</u>	<u>231.845</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	9	<u>286.402</u>	<u>268.027</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>286.402</u>	<u>268.027</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>286.402</u>	<u>268.027</u>
PASSIVER I ALT		<u>443.505</u>	<u>499.872</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	11		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 280.000, ultimo	<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 153.533, primo	15.353.317	19.498.875
Ændring i året	<u>0</u>	<u>-4.145.558</u>
100 kommanditanparter á kr. 153.533, ultimo	<u>15.353.317</u>	<u>15.353.317</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>12.646.683</u>	<u>12.646.683</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>2.529.337</u>	<u>2.529.337</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>10.117.346</u>	<u>10.117.346</u>
Pr. anpart	<u>126.467</u>	<u>126.467</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 164.500, ultimo	<u>16.450.000</u>	<u>16.450.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>16.450.000</u>	<u>16.450.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.290.000</u>	<u>3.290.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>13.160.000</u>	<u>13.160.000</u>
Pr. anpart	<u>164.500</u>	<u>164.500</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra PFA Barnaby P/S ("tidligere 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 444.500, ultimo	<u>44.450.000</u>	<u>44.450.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 153.533, primo	15.353.317	19.498.875
Ændring i året	<u>0</u>	<u>-4.145.558</u>
100 kommanditanparter á kr. 153.533, ultimo	<u>15.353.317</u>	<u>15.353.317</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>29.096.683</u>	<u>29.096.683</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>5.819.337</u>	<u>5.819.337</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>23.277.346</u>	<u>23.277.346</u>
Pr. anpart	<u>290.967</u>	<u>290.967</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-15.121.472	-13.344.160
Overført af årets resultat	-74.742	-2.606.424
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>0</u>	<u>829.112</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-15.196.214</u>	<u>-15.121.472</u>
Egenkapital i alt	<u>157.103</u>	<u>231.845</u>

Kommanditselskabet ejer 20 (20%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	0	21.798
Honorar, VAT-agent	0	1.978
Forsikring	0	17.834
Omkostninger, drift ejendom	0	292.423
Omkostninger, Business Rates	0	106.442
	<u>0</u>	<u>106.442</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>0</u>	<u>440.475</u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	70.241	137.728
Revision, DK	0	19.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	0	2.500
Revisor, UK	0	41.650
Advokat, DK	8.000	1.095
Advokat, UK	0	84.193
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Honorar, Asset Management	0	47.465
Omkostninger vedr. salg af ejendom	0	168.689
Diverse omkostninger	1.257	2.685
	<u>1.257</u>	<u>2.685</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>82.717</u>	<u>508.724</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, bank	25	111
Kursgevinst, valuta	26.343	0
	<u>26.343</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>26.368</u>	<u>111</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, komplementarselskab	16.991	16.180
Renter, bank	1.402	378
Kurstab, valuta	0	51.960
	<u>0</u>	<u>51.960</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>18.393</u>	<u>68.518</u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-1.315.924
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	0	-272.894
	<u>0</u>	<u>-272.894</u>
Værdireguleringer i alt	<u>0</u>	<u>-1.588.818</u>

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	41.257.684
Købsomkostninger	0	4.976.766
Årets til-/afgang	0	-46.234.450
	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-40.053.177
Årets regulering, afkastrelateret	0	-1.315.924
Årets regulering, kursrelateret	0	-272.894
Årets afgang	0	41.641.995
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Ejendommen er solgt 6. august 2020 til t.gbp 555.		
7 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	21.702.441	25.847.999
Ændring i året	0	-4.145.558
Indbetalt, ultimo	-19.736.739	-19.736.739
Hensættelser til imødegåelse af tab (egne anparter)	-1.965.702	-1.965.702
	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter.		
	2021	2020
	DKK	DKK
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	0	22.341
Tilgodehavende moms, UK	403	476
Andre tilgodehavender	0	445
	<u>0</u>	<u>445</u>
Andre tilgodehavender i alt	403	23.262
	<u>403</u>	<u>23.262</u>

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
9 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-33	278.402	265.108
Skyldige omkostninger	<u>8.000</u>	<u>2.919</u>
Anden gæld i alt	<u>286.402</u>	<u>268.027</u>
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
Ingen		
12 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift		
Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.		