

## **K/S Habro-Torquay**

Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2018**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 29138079

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. maj 2019

---

Kaare Gamborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Habro-Torquay.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 2. maj 2019

I bestyrelsen:

---

Flemming Brokmose (formand)

---

Jan M. Hansen

---

Kaare Gamborg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Habro-Torquay

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Torquay for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern jf. anvendt regnskabspraksis. Vi henviser til note 10 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at aftale om gældsafvikling med 2. prioritetslångiver forventes indgået i 2019. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. maj 2019

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Torquay  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 29138079  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-35

**Bestyrelse** Flemming Brokmose (formand)  
Jan M. Hansen  
Kaare Gamborg

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-35  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg  
CVR nr.: 32895468

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen 21-25 Union Street, Torquay, England. Ejendommen er solgt pr. 27. oktober 2015.

Selskabet forventes i et af de kommende år opløst.

### Resultat for regnskabsåret 2018

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 181.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -2.667.

Kommanditselskabet ejer 12 (12%) egne anparter i selskabet.

### Finansiering og going concern

PFA Barnaby P/S har kaldt resthæftelsen og kautionsforpligtelsen i august 2018. Der er indgået individuelle aftaler med alle investorerne på nær en om afvikling af deres forpligtelser. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med den sidste investor i 2019. Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

### 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-Torquay for 2018 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.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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.

### Skat

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

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

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

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til realisationsværdi.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-161.888	-158.757
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-161.888</b>	<b>-158.757</b>
Finansielle omkostninger	2	-18.887	-14.068
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u><u>-180.775</u></u></b>	<b><u><u>-172.825</u></u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-180.775	-172.825
		<b><u><u>-180.775</u></u></b>	<b><u><u>-172.825</u></u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	3	0	0
Andre tilgodehavender	4	16.547	20.083
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>16.547</u>	<u>20.083</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>41.442</u>	<u>1.205.199</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>57.989</u>	<u>1.225.282</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>57.989</u>	<u>1.225.282</u>

**BALANCE PR. 31. december 2018****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 48.050.000.			
Kontant andel af indskudskapital	5	31.000.000	26.140.000
Overført resultat	5	-33.666.739	-35.789.960
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-2.666.739</b>	<b>-9.649.960</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld		1.432	0
Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S	6	2.457.153	10.497.285
Anden gæld	7	266.143	377.957
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.724.728</b>	<b>10.875.242</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>2.724.728</b>	<b>10.875.242</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>57.989</b>	<b>1.225.282</b>
Personaleforhold	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Finansiering og going concern	10		

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	132.380	129.784
Revision, DK	19.500	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	4.289	4.254
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>161.888</b>	<b>158.757</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, komplementarselskab	14.729	14.024
Renter, kreditinstitutter	4.144	0
Kurstab, valuta	14	44
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>18.887</b>	<b>14.068</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	26.140.000	26.140.000
Forhøjelse af kontant indskudskapital	4.860.000	0
Indbetalt, ultimo	-31.797.303	-24.616.943
Indbetaling af kautionsforpligtelse	3.313.196	0
Hensættelser til imødegåelse af tab	-2.515.893	-1.523.057
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne anparter og misligholdte anparter.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>4 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	16.547	16.223
Tilgodehavende moms, UK	0	3.860
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>16.547</b>	<b>20.083</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Egenkapital</b>		
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	31.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 261.400, primo	26.140.000	26.140.000
Ændring i året	4.860.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	26.140.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	0	4.860.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	0	1.555.200
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	0	3.304.800
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	0	48.600
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 170.500, ultimo	17.050.000	17.050.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	17.050.000	17.050.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	3.751.000	5.456.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte	13.299.000	11.594.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	170.500	170.500
	<u>          </u>	<u>          </u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Bank of Ireland ("tidligere 1. prioritetslångiver") og PFA Barnaby P/S ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 kommanditanparter á kr. 480.500, ultimo	48.050.000	48.050.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 261.400, primo	26.140.000	26.140.000
Ændring i året	4.860.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	26.140.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	17.050.000	21.910.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	3.751.000	7.011.200
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte	13.299.000	14.898.800
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	170.500	219.100
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-35.789.960	-35.617.135
Overført af årets resultat	-180.775	-172.825
Indbetaling af kautionsforpligtelse	3.313.196	0
Hensat til tab investorindskud	-1.009.200	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-33.666.739	-35.789.960
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-2.666.739</b>	<b>-9.649.960</b>
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 12 (12%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Prioritetsgæld, PFA Barnaby P/S</b>		
<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	2.457.153	10.497.285
	<hr/>	<hr/>

Gældsforpligtelsen er indregnet til amortiseret kostpris, hvilken ikke forventes at være væsentlig forskellig fra realisationsværdien

<b>7 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-35	241.343	229.789
Skyldige renter	0	123.868
Skyldige omkostninger	24.800	24.300
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>266.143</b>	<b>377.957</b>
	<hr/>	<hr/>

**8 Personaleforhold**  
Der har ikke været ansatte i årets løb.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 2. prioritetsgæld hos PFA Barnaby P/S er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 1.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse under den Oprindelige Indskudskapital overfor kommanditselskabet.

Herudover udestår en direkte pro rata risk hæftelse på 900.000 kr. fra en kommanditist overfor PFA Barnaby P/S til sikkerhed for 2. prioritetsgæld.

**10 Finansiering og going concern**

PFA Barnaby P/S har kaldt resthæftelsen og kautionsforpligtelsen i august 2018. Der er indgået individuelle aftaler med alle investorerne på nær en om afvikling af deres forpligtelser. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med den sidste investor i 2019. Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.