

## **K/S Pier Avenue**

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

### **Årsrapport for 2022**

(17. regnskabsår)

CVR nr. 29785562

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. maj 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 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Pier Avenue.

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 stadig opfylder betingelserne for fortsat at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 9. maj 2023

I bestyrelsen:

---

Mohan Lal Parson (formand)

---

Anders Mortensen

---

Thomas Sylvestersen

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Pier Avenue  
c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 29785562  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

**Komplementar** ApS Pier Avenue Komplementar  
c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Bestyrelse** Mohan Lal Parson (formand)  
Anders Mortensen  
Thomas Sylvestersen

**Selskabsadm.** Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 43-49, Pier Avenue, Clacton-on-Sea, Essex, CO15 1QG, England. Ejendommen er solgt pr. 24. november 2016.

### Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -59.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 42.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 101.

### Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -171.

### Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev i 2015 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke kunne servicere lånet fuldt ud. Selskabets ejendom blev solgt af receiver 24. november 2016. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling.

Jyske Bank har kaldt kautionsforpligtelsen i november 2015. Der er indgået individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres kautionsforpligtelser.

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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at selskabets driftsaktivitet ikke forventes at kunne fortsætte.

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

Selskabet har 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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 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.

### Skat

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

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Tilgodehavender**

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

**Gældsforpligtelser**

Forpligtelser til selskabets prioritetslångivere opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kreditrisikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. 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.

Dagsværdien for 1. prioritetsgælden er opgjort til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til LSREF IV Churchill Investments DAC anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien for 2. prioritetsgælden er opgjort som summen af de individuelle betalingsaftaler indgået mellem Jyske Bank og de enkelte investorer. Da Jyske Bank har sikkerhed i disse, er gældens dagsværdi justeret tilsvarende med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jyske Bank anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2022 - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-58.352	-57.461
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-58.352</b>	<b>-57.461</b>
Finansielle omkostninger	2	-310	-413
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-58.662</b>	<b>-57.874</b>
Værdireguleringer	3	-42.343	-56.450
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-101.005</u></b>	<b><u>-114.324</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-101.005	-114.324
		<b><u>-101.005</u></b>	<b><u>-114.324</u></b>



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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	4	667.923	1.873.344
Andre tilgodehavender	5	6.500	6.250
		<u>674.423</u>	<u>1.879.594</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>674.423</b>	<b>1.879.594</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.715</b>	<b>12.636</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>682.138</b>	<b>1.892.230</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>682.138</b>	<b>1.892.230</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 51.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		32.073.762	32.013.762
Overført resultat		-32.245.237	-32.180.566
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-171.475</b>	<b>-166.804</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		0	0
Prioritetsgæld, Jyske Bank		667.923	1.873.344
Anden gæld	6	185.690	185.690
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>853.613</b>	<b>2.059.034</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>853.613</b>	<b>2.059.034</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>682.138</b>	<b>1.892.230</b>
Personaleforhold	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
510 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	51.000.000	51.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
510 kommanditanparter á kr. 62.772, primo	32.013.762	30.527.362
Ændring i året	60.000	1.486.400
510 kommanditanparter á kr. 62.890, ultimo	<u>32.073.762</u>	<u>32.013.762</u>
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	<u>18.926.238</u>	<u>18.986.238</u>
Resthæftelse, misligholdte anparter	<u>1.892.624</u>	<u>1.898.624</u>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	<u>17.033.614</u>	<u>17.087.614</u>
Pr. anpart	<u>37.110</u>	<u>37.228</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-32.180.566	-30.636.291
Overført af årets resultat	-101.005	-114.324
Hensat til tab investorindskud	36.334	-1.429.951
Overført resultat, ultimo	<u>-32.245.237</u>	<u>-32.180.566</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>-171.475</b></u>	<u><b>-166.804</b></u>

## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	50.000	50.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	2.633	1.742
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>58.352</b>	<b>57.461</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, bank	310	413
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>310</b>	<b>413</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Værdireguleringer</b>		
Regulering 1. prio.gæld, kursrelateret	0	0
Regulering 1. prio.gæld, markedsværdirelateret	0	0
Regulering 2. prio.gæld, markedsværdirelateret	-42.343	-56.450
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-42.343</b>	<b>-56.450</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Stamkapital, kontant andel	32.013.762	30.527.362
Ændring i året	60.000	1.486.400
Indbetalt, ultimo	-27.976.604	-26.674.849
Hensættelser til imødegåelse af tab	-3.429.235	-3.465.569
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>667.923</b>	<b>1.873.344</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de misligholdte anparter.		
Tilgodehavende investorindskud vedrører 2 investorer, der har indgået aftale med Jyske Bank om afvikling af tilgodehavendet.		
<b>5 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	6.500	6.250
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>6.500</b>	<b>6.250</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

**NOTER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Pier Avenue Komplementar	183.190	183.190
Skyldige omkostninger	2.500	2.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>185.690</b>	<b>185.690</b>
	<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.

**7 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 2. prioritetsgæld hos Jyske Bank er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

**9 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift**

Selskabets ejendom blev i 2015 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke kunne servicere lånet fuldt ud. Selskabets ejendom blev solgt af receiver 24. november 2016. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling.

Jyske Bank har kaldt kautionsforpligtelsen i november 2015. Der er indgået individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres kautionsforpligtelser.

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.