

K/S Pier Avenue

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

Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

CVR nr. 29785562

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	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 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. februar 2022

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 2021 - 31. december 2021
Komplementar	ApS Pier Avenue Komplementar
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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -58.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 56.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 114.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -167.

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 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.

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 nominel 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.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-57.461	-57.476
Resultat før finansielle poster m.v.		-57.461	-57.476
Finansielle omkostninger	2	-413	-790
Resultat før værdiregulering		-57.874	-58.266
Værdireguleringer	3	-56.450	0
ÅRETS RESULTAT		<u>-114.324</u>	<u>-58.266</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		-114.324	-58.266
		<u>-114.324</u>	<u>-58.266</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	4	1.873.344	2.497.236
Andre tilgodehavender	5	6.250	6.250
Tilgodehavender i alt		<u>1.879.594</u>	<u>2.503.486</u>
Likvide beholdninger		<u>12.636</u>	<u>70.511</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.892.230</u>	<u>2.573.997</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.892.230</u>	<u>2.573.997</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 51.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		32.013.762	30.527.362
Overført resultat		-32.180.566	-30.636.291
EGENKAPITAL I ALT		-166.804	-108.929
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	6	0	0
Prioritetsgæld, Jyske Bank	7	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	6	0	0
Prioritetsgæld, Jyske Bank	7	1.873.344	2.497.236
Anden gæld	8	185.690	185.690
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.059.034	2.682.926
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		2.059.034	2.682.926
PASSIVER I ALT		1.892.230	2.573.997
Personaleforhold	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
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. 59.858, primo	30.527.362	30.527.362
Ændring i året	1.486.400	0
510 kommanditanparter á kr. 62.772, ultimo	32.013.762	30.527.362
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	18.986.238	20.472.638
Resthæftelse, misligholdte anparter	1.898.624	2.047.264
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	17.087.614	18.425.374
Pr. anpart	37.228	40.142
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-30.636.291	-30.578.025
Overført af årets resultat	-114.324	-58.266
Hensat til tab investorindskud	-1.429.951	0
Overført resultat, ultimo	-32.180.566	-30.636.291
Egenkapital i alt	-166.804	-108.929

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	50.000	50.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	1.742	1.757
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	57.461	57.476
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle omkostninger		
Renter, bank	413	790
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	413	790
	<hr/>	<hr/>
3 Værdireguleringer		
Regulering prio.gæld, kursrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 6	0	0
Regulering prio.gæld, markedsværdirelateret, jf. note 7	-56.450	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-56.450	0
	<hr/>	<hr/>
4 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	30.527.362	30.527.362
Ændring i året	1.486.400	0
Indbetalt, ultimo	-26.674.849	-25.994.508
Hensættelser til imødegåelse af tab	-3.465.569	-2.035.618
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	1.873.344	2.497.236
	<hr/>	<hr/>

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

Tilgodehavende investorindskud vedrører 4 investorer, der har indgået aftale med Jyske Bank om afvikling af tilgodehavendet.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
5 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	6.250	6.250
Andre tilgodehavender i alt	6.250	6.250
6 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	19.931.079	19.931.079
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.813.115	1.813.115
Kursregulering, primo	-19.931.079	-19.931.079
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	0	0
Værdiregulering, ultimo	-19.931.079	-19.931.079
Kursværdi, ultimo	0	0
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	0
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31. december 2021 gbp 1.813.115. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til LSREF IV Churchill Investments DAC anses for objektivt målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
7 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
Prioritetsgæld, nominelt	3.825.113	4.505.455
Kursregulering, primo	-2.008.219	-2.008.219
Årets værdiregulering, markedsværdirelateret	56.450	0
Værdiregulering, ultimo	-1.951.769	-2.008.219
Dagsværdi, ultimo	1.873.344	2.497.236
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.873.344	2.497.236
<p>Dagsværdien for den variabelt forrentede prioritetsgæld 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. Den nominelle gæld udgør pr. 31. december 2021 kr. 3.881.563. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Jyske Bank anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.</p>		
8 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Pier Avenue Komplementar	183.190	183.190
Skyldige omkostninger	2.500	2.500
Anden gæld i alt	185.690	185.690

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.

NOTER

9 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

11 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.