

K/S Habro-Perth II

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2021

(14. regnskabsår)

CVR nr. 31472768

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Habro-Perth II.

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.

København, den 4. maj 2022

I bestyrelsen:

Gunnar Kjems (formand)

Jan Møhlholm Hansen

Ole Bødtcher-Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Perth II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Perth II for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 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.

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 revisionshandling, 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 4. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. : 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Perth II Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31472768
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Komplementar	ApS Habro Komplementar-64
Bestyrelse	Gunnar Kjems (formand) Jan Mølholm Hansen Ole Bødtcher-Hansen
Selskabsadm.	ApS Habro Komplementar-64 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 består i udlejning af ejendommen beliggende 116-128 High Street, Perth, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -989.

Regulering af ejendom udgør en indtægt på t.dkk 1.027.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 38.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 14.413.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af Covid-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

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

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

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 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.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

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.

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**Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	52.341	127.656
Lejeindtægter i alt		52.341	127.656
Driftsomkostninger	2	-696.673	-2.148
Administrationsomkostninger	3	-338.064	-33.376
Resultat før finansielle poster m.v.		-982.396	92.132
Finansielle indtægter	4	5.490	0
Finansielle omkostninger	5	-11.903	-21.328
Resultat før værdiregulering		-988.809	70.804
Værdireguleringer	6	1.027.290	-297.870
ÅRETS RESULTAT		38.481	-227.066
Resultatdisponering			
Overført resultat		38.481	-227.066
		38.481	-227.066

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	14.619.660	13.592.370
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>14.619.660</u>	<u>13.592.370</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>14.619.660</u>	<u>13.592.370</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	42.210	102.650
Tilgodehavende leje		0	76.045
Periodeafgrænsningposter		87.695	0
Tilgodehavender i alt		<u>129.905</u>	<u>178.695</u>
Likvide beholdninger		<u>434.031</u>	<u>872.370</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>563.936</u>	<u>1.051.065</u>
AKTIVER I ALT		<u>15.183.596</u>	<u>14.643.435</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 18.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		14.601.250	14.601.250
Overført resultat		-188.585	-227.066
EGENKAPITAL I ALT		<u>14.412.665</u>	<u>14.374.184</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	9	770.931	269.251
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>770.931</u>	<u>269.251</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>770.931</u>	<u>269.251</u>
PASSIVER I ALT		<u>15.183.596</u>	<u>14.643.435</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 180.000, primo	18.000.000	200.000
Ændring i året	0	17.800.000
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 180.000, ultimo	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 146.013, primo	14.601.250	0
Ændring i året	0	14.601.250
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 146.013, ultimo	<u>14.601.250</u>	<u>14.601.250</u>
 Resthæftelse i alt	<u>3.398.750</u>	<u>3.398.750</u>
 Pr. anpart	<u>33.988</u>	<u>33.988</u>
 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-227.066	0
Overført af årets resultat	38.481	-227.066
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	<u>-188.585</u>	<u>-227.066</u>
 Egenkapital, i alt	<u>14.412.665</u>	<u>-227.066</u>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	52.341	127.656
	<u> </u>	<u> </u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Debenhams Properties Ltd.		
Lejer er under administration, og der arbejdes på genudlejning af ejendommen i 2022.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	31.033	0
Honorar, VAT-agent	4.051	0
Omkostninger, drift ejendom	598.313	0
Forsikring	63.276	2.148
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger, i alt	696.673	2.148
	<u> </u>	<u> </u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	95.681	0
Revision, DK	20.000	20.000
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Revisor, UK	15.174	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	0
Kriminalitetsforsikring	2.318	0
Udlejningsomkostninger	198.958	0
Diverse omkostninger	214	10.876
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger, i alt	338.064	33.376
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	10	0
Kursgevinst, valuta	5.480	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger, i alt	5.490	0
	<u> </u>	<u> </u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, komplementar	6.310	1.563
Renter, kreditinstitutter	5.593	1.471
Kurstab, valuta	0	18.294
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger, i alt	11.903	21.328
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-269.655
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.027.290	-28.215
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	1.027.290	-297.870
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	13.620.585	13.620.585
Købsomkostninger	269.655	269.655
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum i alt	13.890.240	13.890.240
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.650.000	1.650.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-297.870	0
Årets regulering, afkastrelateret	0	-269.655
Årets regulering, kursrelateret	1.027.290	-28.215
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	729.420	-297.870
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	14.619.660	13.592.370
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.650.000	1.650.000
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen er værdiansat til købspris 30. oktober 2020 på t.gbp 1.650.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	5.980	206
Tilgodehavende moms, UK	36.230	0
Andre tilgodehavender	0	102.444
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	42.210	102.650
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-64	132.529	126.563
Skyldig moms, UK	0	17.474
Skyldig investorinskud	270	270
Skyldige omkostninger	638.132	124.944
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	770.931	269.251
	<hr/>	<hr/>
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		