

K/S Habro-Perth II

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

CVR nr. 31472768

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. maj 2023

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 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 24. maj 2023

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 24. maj 2023

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 2022 - 31. december 2022
Komplementar	ApS Habro Komplementar-64 Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Gunnar Kjems (formand) Jan Mølholm Hansen Ole Bødtcher-Hansen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s 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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -933.

Regulering af ejendom udgør en omkostning på t.dkk 5.788.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.720.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 9.067.

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-Perth II for 2022 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 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.

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**

Investeringsejendomme 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 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	52.341
Lejeindtægter i alt		0	52.341
Driftsomkostninger	2	-552.793	-696.673
Administrationsomkostninger	3	-390.859	-338.064
Resultat før finansielle poster m.v.		-943.652	-982.396
Finansielle indtægter	4	19.484	5.490
Finansielle omkostninger	5	-8.384	-11.903
Resultat før værdiregulering		-932.552	-988.809
Værdireguleringer	6	-5.787.671	1.027.290
ÅRETS RESULTAT		<u>-6.720.223</u>	<u>38.481</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		-6.720.223	38.481
		<u>-6.720.223</u>	<u>38.481</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	8.831.989	14.619.660
Materielle anlægsaktiver i alt		8.831.989	14.619.660
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.831.989	14.619.660
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende, investorindskud	8	149.730	0
Andre tilgodehavender	9	130.491	42.210
Periodeafgrænsningposter		106.547	87.695
Tilgodehavender i alt		386.768	129.905
Likvide beholdninger		521.788	434.031
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		908.556	563.936
AKTIVER I ALT		9.740.545	15.183.596

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 18.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital		15.976.250	14.601.250
Overført resultat		-6.908.808	-188.585
EGENKAPITAL I ALT		<u>9.067.442</u>	<u>14.412.665</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	<u>673.103</u>	<u>770.931</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>673.103</u>	<u>770.931</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>673.103</u>	<u>770.931</u>
PASSIVER I ALT		<u>9.740.545</u>	<u>15.183.596</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 180.000, ultimo	18.000.000	18.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 146.013, primo	14.601.250	14.601.250
Ændring i året	1.375.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 159.763, ultimo	15.976.250	14.601.250
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	2.023.750	3.398.750
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	20.238	33.988
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-188.585	-227.066
Overført af årets resultat	-6.720.223	38.481
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-6.908.808	-188.585
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital, i alt	9.067.442	14.412.665
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	0	52.341
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	27.349	31.033
Honorar, VAT-agent	3.471	4.051
Omkostninger, drift ejendom	345.465	598.313
Forsikring	176.508	63.276
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger, i alt	552.793	696.673
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	98.821	95.681
Revision, DK	21.000	20.000
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Revisor, UK	16.265	15.174
Advokat, UK	66.185	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Habro UK	130.743	0
Udlejningsomkostninger	0	198.958
Ejendomsrapporter	30.828	0
Engelsk ejerregister	10.816	0
Diverse omkostninger	8.164	214
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger, i alt	390.859	338.064
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	196	10
Kursgevinst, valuta	19.288	5.480
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger, i alt	19.484	5.490
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, komplementar	6.554	6.310
Renter, kreditinstitutter	1.830	5.593
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger, i alt	8.384	11.903
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-5.286.372	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-501.299	1.027.290
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-5.787.671	1.027.290
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum	13.620.585	13.620.585
Købsomkostninger	269.655	269.655
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum i alt	13.890.240	13.890.240
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	1.650.000	1.650.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	729.420	-297.870
Årets regulering, afkastrelateret	-5.286.372	0
Årets regulering, kursrelateret	-501.299	1.027.290
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-5.058.251	729.420
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	8.831.989	14.619.660
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.053.371	1.650.000
	<u> </u>	<u> </u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt,	90.000
Afkastkrav	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>8.564.353</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>9.116.892</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Den i 2021 bogførte værdi er værdiansat til købspris 30. oktober 2020 på t.gbp 1.650.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavende, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel, primo	14.726.250	14.726.250
Ændring i året	1.375.000	0
Indbetalt, ultimo	<u>-15.951.520</u>	<u>-14.726.250</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	<u>149.730</u>	<u>0</u>

Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 150 vedrører raten pr. 31. december 2022, som først forfaldt primo 2023. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 52 (2021 t.dkk 0). Der er i året opkrævet t.dkk 481 hos bestyrelsesmedlemmer og indbetalt t.dkk 429.

	2022	2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	6.677	5.980
Tilgodehavende moms, UK	<u>123.814</u>	<u>36.230</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>130.491</u>	<u>42.210</u>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-64	137.638	132.529
Skyldig investorindskud	0	270
Skyldige omkostninger	<u>535.465</u>	<u>638.132</u>
Anden gæld i alt	<u>673.103</u>	<u>770.931</u>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		