

K/S Habro-Perth

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

Årsrapport for 2024

(23. regnskabsår)

CVR nr. 26873215

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. maj 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6- 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december - Aktiver	9
Balance pr. 31. december - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Habro-Perth.

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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2025 fravælges.

København, den 6. maj 2025

I bestyrelsen:

Gunnar Kjems (formand)

Ole Bødtcher-Hansen

Kaare Gamborg

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Habro-Perth
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 26873215
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar ApS Habro Komplementar-17
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Bestyrelse Gunnar Kjems (formand)
Ole Bødtcher-Hansen
Kaare Gamborg

Selskabsadm. ApS Habro Komplementar-17
c/o Habro FM a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen 116-128 High Street, Perth, Skotland. Ejendommen blev solgt den 30. oktober 2020.

Resultat for regnskabsåret 2024

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 86.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk -3.513.

Selskabets salg af ejendom og finansiering

Selskabets ejendom blev solgt den 30/10-2020 for GBP 1.650.000. Som led i aftalen er det aftalt, at Selskabet ved Købers gensalg af ejendommen indenfor 10 år skal modtage en overskudsandel på 10% af Købers eventuelle nettogevinst fra driften og salget af ejendommen udover et minimumsafkast på 10% p.a. 1. prioritetslångiver har sikkerhed Selskabets overskudsandel.

Selskabet erlagde et ekstraordinært afdrag på £350.000 til 1. prioritetslångiver ved salget af ejendommen. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver om afviklingen af den resterende gæld.

Da ejendommen er solgt, har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet.

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 for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Selskabet har i år 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. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

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

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 GBP 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

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.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien af den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder og justeret baseret på de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. 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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024 dkk</u>	<u>2023 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-62.173	-61.548
Resultat før finansielle poster m.v.		-62.173	-61.548
Finansielle indtægter	2	-262.943	266.887
Finansielle omkostninger	3	-26.855	-25.575
Resultat før værdiregulering		-351.971	179.764
Værdireguleringer	4	265.579	-265.578
ÅRETS RESULTAT		<u>-86.392</u>	<u>-85.814</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-86.392	-85.814
		<u>-86.392</u>	<u>-85.814</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	5	22.830	293.542
Tilgodehavender i alt		<u>22.830</u>	<u>293.542</u>
Likvide beholdninger		<u>37.314</u>	<u>97.605</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>60.144</u>	<u>391.147</u>
AKTIVER I ALT		<u>60.144</u>	<u>391.147</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 80.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital		21.181.000	21.181.000
Overført resultat		-24.694.000	-24.607.608
EGENKAPITAL I ALT		-3.513.000	-3.426.608
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	6	1.005.624	1.271.203
Anden gæld	7	2.567.520	2.546.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.573.144	3.817.755
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		3.573.144	3.817.755
PASSIVER I ALT		60.144	391.147
Personaleforhold	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Selskabets salg af ejendom og finansiering	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 62.500, ultimo	25.000.000	25.000.000
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 52.953, ultimo	21.181.000	21.181.000
Resthæftelse i alt	3.819.000	3.819.000
Pr. anpart	9.548	9.548
Ny Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 138.750, ultimo	55.500.000	55.500.000
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	55.500.000	55.500.000
Pr. anpart	138.750	138.750
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra tidligere 1. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 201.250, ultimo	80.500.000	80.500.000
Den kontante andel udgør:		
400 kommanditanparter á kr. 52.953, ultimo	21.181.000	21.181.000
Resthæftelse i alt	59.319.000	59.319.000
Pr. anpart	148.298	148.298
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	21.181.000	21.181.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-24.607.608	-24.521.794
Overført af årets resultat	-86.392	-85.814
Overført resultat, ultimo	-24.694.000	-24.607.608
Egenkapital i alt	-3.513.000	-3.426.608

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	53.060	52.020
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	3.394	3.809
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	62.173	61.548
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	431	309
Andre finansielle indtægter	-265.578	265.578
Kursgevinst, valuta	2.204	1.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	-262.943	266.887
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver	3.707.950	3.572.619
Renter, prioritetsg., 1. prioritetsl., eftergivet som uerholdelige	-3.707.950	-3.572.619
Renter, komplementarselskab	26.855	25.575
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	26.855	25.575
	<hr/>	<hr/>
4 Værdireguleringer		
Regulering prioritetsgæld, afkastrelateret, jf. note 6	312.263	-237.207
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 6	-46.684	-28.371
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	265.579	-265.578
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	6.633	6.507
Tilgodehavende moms, UK	16.197	15.445
Andre tilgodehavender	0	271.590
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	22.830	293.542
	<hr/>	<hr/>
6 Prioritetsgæld, 1. prioritetslångiver		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	78.638.136	78.638.136
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-77.366.933	-77.632.511
Årets værdiregulering, renterelateret	-312.263	237.207
Årets værdiregulering, kursrelateret	46.684	28.371
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-77.632.512	-77.366.933
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	1.005.624	1.271.203
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	111.818	148.230
	<hr/>	<hr/>
<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	1.005.624	1.271.203
	<hr/>	<hr/>

Dagsværdien af 1. prioritetslånet er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31. december 2024 kr. 61.588.772. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til 1. prioritetslångiver anses for objektiv målbar efter niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Gælden er pr. 31. december 2024 misligholdt.

Lånets løbetid er til 28. april 2039, og renten er fast 6,00% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

NOTER

	2024	2023
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-17	440.020	419.052
Skyldige renter	15.100.307	11.392.357
Skyldige renter, eftergivet som uerholdelige	-15.100.307	-11.392.357
Skyldig investorindskud	2.125.000	2.125.000
Skyldige omkostninger	2.500	2.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.567.520	2.546.552
	<hr/>	<hr/>

8 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

10 Selskabets salg af ejendom og finansiering









Selskabets ejendom blev solgt den 30/10-2020 for GBP 1.650.000. Som led i aftalen er det aftalt, at Selskabet ved Købers gensalg af ejendommen indenfor 10 år skal modtage en overskudsandel på 10% af Købers eventuelle nettogevinst fra driften og salget af ejendommen udover et minimumsafkast på 10% p.a. 1. prioritetslångiver har sikkerhed Selskabets overskudsandel.

Selskabet erlagde et ekstraordinært afdrag på £350.000 til 1. prioritetslångiver ved salget af ejendommen. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver om afviklingen af den resterende gæld.

Da ejendommen er solgt, har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet efter realisationsprincippet.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Kaare Gamborg Bestyrelsesmedlem 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-05-08 06:16:25Z	  Ole Bødtcher-Hansen Bestyrelsesmedlem 116a5b93-23a4-415b-9352-401ed0828198 2025-05-08 07:47:21Z
  Gunnar Kjems Bestyrelsesformand cbb5a123-a8ea-4350-9274-077736c09e5d 2025-05-08 09:11:47Z	  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-05-08 10:22:54Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (17) KS Habro-Perth.pdf

SHA256: 77815f0e9d61d9a05189b5cde5ff7a0c1d605ccedfa333004e7e4d2080d02af0



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.