

K/S Habro-Stockton-on-Tees II

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2021

(14. regnskabsår)

CVR-nr.: 31424968

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

Navn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Habro-Stockton-on-Tees 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 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2022

Bestyrelse:

Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Jan Mølholm Hansen

Flemming Fausing Brokmose

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Habro-Stockton-on-Tees II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Habro-Stockton-on-Tees II for regnskabsåret 1. januar - 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 - 31. december 2021 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 fejlinformation, 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 revisionshandlinger, 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 9. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Habro-Stockton-on-Tees II Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 31424968 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Habro Komplementar-63
Bestyrelse	Frederik Bruhn-Petersen (formand) Jan Mølholm Hansen Flemming Fausing Brokmose
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 139/139A High Street & 14 Regent Street, Stockton-on-Tees, England.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.400.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 10.231.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 8.832.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 8.271.

Ejendommens udlejning og værdiansættelse

Der er i september 2021 indgået ikke-bindende aftale med B&M Retail Limited om udlejning af ejendommen på en ny 10-årig lejeaftale. De formelle dokumenter vedrørende udlejningen er under færdiggørelse. Ejendommen er i årsrapporten værdiansat baseret på den forventede udlejning, men hvis de endelige aftaler mod forventning ikke falder på plads, forventes det, at det vil være muligt at realisere en tilsvarende nettoværdi ved anden anvendelse af ejendommen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Stockton-on-Tees 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 omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

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.

Finansielle poster

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Driftsomkostninger	1	-873.955	-268.308
Driftsresultat		-873.955	-268.308
Administrationsomkostninger	2	-213.929	-90.890
Resultat før finansielle poster		-1.087.884	-359.198
Finansielle indtægter	3	25	1
Finansielle omkostninger	4	-311.899	-131.543
Resultat før værdiregulering		-1.399.758	-490.740
Værdireguleringer	5	10.231.292	-269.304
ÅRETS RESULTAT		8.831.534	-760.044
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.831.534	-760.044
		8.831.534	-760.044

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2021 DKK</u>	<u>2020 DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	15.193.513	4.571.980
Materielle anlægsaktiver i alt		15.193.513	4.571.980
ANLÆGSAKTIVER I ALT		15.193.513	4.571.980
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	72.101	37.241
Periodeafgrænsningsposter		17.049	15.210
Tilgodehavender i alt		89.150	52.451
Likvide beholdninger		982.756	1.016.132
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.071.906	1.068.583
AKTIVER I ALT		16.265.419	5.640.563

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2021 DKK</u>	<u>2020 DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 200.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		200.000	0
Overført resultat		8.071.490	-760.044
EGENKAPITAL I ALT		8.271.490	-760.044
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HCS 82 ApS	8	4.394.758	4.596.693
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.394.758	4.596.693
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, HCS 82 ApS	8	1.098.690	1.482.804
Anden gæld	9	2.500.481	321.110
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.599.171	1.803.914
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		7.993.929	6.400.607
PASSIVER I ALT		16.265.419	5.640.563
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 DKK	2020 DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
2 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
 Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
2 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	<u>200.000</u>	<u>0</u>
 2 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	<u>200.000</u>	<u>0</u>
 Resthæftelse	<u>0</u>	<u>200.000</u>
 Pr. anpart	<u>0</u>	<u>100.000</u>
 Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-760.044	0
Overført af årets resultat	<u>8.831.534</u>	<u>-760.044</u>
 Overført resultat, ultimo	<u>8.071.490</u>	<u>-760.044</u>
 Egenkapital i alt	<u>8.271.490</u>	<u>-760.044</u>

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	32.975	9.885
Honorar, VAT-agent	3.427	1.318
Forsikring	29.338	10.800
Ejendomsskat	434.844	130.000
Honorar, ejendomsskat	123.366	52.377
Omkostninger, drift ejendom	250.005	63.928
Driftsomkostninger i alt	873.955	268.308
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	75.000	37.500
Revision, DK	20.000	20.000
Revision, UK	15.174	0
Advokat, DK	0	7.300
Honorar, Habro UK	88.604	20.595
Kriminalitetsforsikring	2.318	0
Diverse omkostninger	12.833	5.495
Administrationsomkostninger i alt	213.929	90.890
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	25	1
Finansielle indtægter i alt	25	1
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, HCS 82 ApS	285.521	127.636
Renter, komplementar	8.125	0
Renter, kreditinstitutter	1.151	0
Kurstab, valuta	17.102	3.907
Finansielle omkostninger i alt	311.899	131.543
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	9.553.920	-275.252
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.067.613	-20.502
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-390.241	26.450
Værdireguleringer i alt	10.231.292	-269.304

NOTER

	2021 DKK	2020 DKK
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	4.592.459	4.592.459
Købsomkostninger	275.275	275.275
Anskaffelsessum, ultimo	4.867.734	4.867.734
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	555.000	555.000
Regulering til dagsværdi, primo	-295.754	0
Årets regulering, afkastrelateret	9.553.920	-275.252
Årets regulering, kursrelateret	1.067.613	-20.502
Regulering til dagsværdi, ultimo	10.325.779	-295.754
Dagsværdi, ultimo	15.193.513	4.571.980
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.714.766	555.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	130.000	
Afkastkrav	6,25%	
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	
Fradrag for lejefri periode og ombygningsomk., GBP	-232.800	
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	14.609.147	
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	15.826.576	
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
Ejendommen var i 2020 værdiansat til købspris 6. august 2020 på t.gbp 555.		
Der er i september 2021 indgået ikke-bindende aftale med B&M Retail Limited om udlejning af ejendommen på en ny 10-årig lejeaftale. De formelle dokumenter vedrørende udlejningen er under færdiggørelse. Ejendommen er i årsrapporten værdiansat baseret på den forventede udlejning, men hvis de endelige aftaler mod forventning ikke falder på plads, forventes det, at det vil være muligt at realisere en tilsvarende nettoværdi ved anden anvendelse af ejendommen.		
	2021 DKK	2020 DKK
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	4.850	11.200
Tilgodehavende moms, UK	67.251	26.041
Andre tilgodehavender i alt	72.101	37.241

NOTER

	2021 DKK	2020 DKK
8 Prioritetsgæld, HCS 82 ApS		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	620.000	738.000
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	5.129.657	6.105.947
Kursregulering, primo	-26.450	0
Årets kursregulering	390.241	-26.450
Kursregulering, ultimo	363.791	-26.450
Kursværdi, ultimo	5.493.448	6.079.497
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.394.758	4.596.693
Langfristet del i alt	4.394.758	4.596.693
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.098.690	1.482.804
Lånets løbetid er til 31. december 2025, og renten er fast (men stigende år for år).		
	2021 DKK	2020 DKK
9 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-63	133.125	0
Gæld til kommanditister	2.151.000	0
Skyldige renter	0	127.636
Skyldige omkostninger	216.356	193.474
Anden gæld i alt	2.500.481	321.110
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
Ingen		