

## **K/S Habro-Stevenage**

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

### **Årsrapport for 2023**

(20. regnskabsår)

CVR nr. 27676499

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. februar 2024

-----  
(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- 12
Noter til årsrapporten	13 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Habro-Stevenage.

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 stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2024 fravælges.

København, den 6. februar 2024

I bestyrelsen:

---

Lars Sørensen (formand)

---

Johnny Hansen

---

Lars Christensen

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

CVR-nr.: 27676499  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-22  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Bestyrelse** Lars Sørensen (formand)  
Johnny Hansen  
Lars Christensen

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-22  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen 7, The Forum, Stevenage, Herts, England. Ejendommen blev solgt den 27. september 2018.

### Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -151.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 182.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -685.

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne anparter á kr. 887.800 i selskabet.

### Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er solgt den 27. september 2018. Ejendommens salgpris kunne ikke afdække størstedelen af gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes eftergivet. 2. prioritetsgælden i DKK er blevet eftergivet i 2023, da resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital er fuldt indbetalt.

Som følge af denne usikkerhed har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going concern.

### 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-Stevenage for 2023 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

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

### 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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen

### Skat

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

### BALANCEN

#### Tilgodehavender

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

#### 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 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 kredit-risikoen 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.

Dagsværdien af 1. prioritetsgælden er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Canada Life anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Dagsværdien af 2. prioritetsgælden var opgjort til pantsatte likvider i Danmark. Da långiver Barnaby Finans P/S har sikkerhed i disse, er gældens dagsværdi justeret tilsvarende med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Barnaby Finans P/S anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter		0	0
Driftsomkostninger		0	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger	1	-166.248	-158.539
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-166.248</b>	<b>-158.539</b>
Finansielle indtægter	2	35.302	1.795
Finansielle omkostninger	3	-19.675	-89.167
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-150.621</b>	<b>-245.911</b>
Værdireguleringer	4	-31.446	81.814
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-182.067</b>	<b>-164.097</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-182.067	-164.097
		<b>-182.067</b>	<b>-164.097</b>



**BALANCE PR. 31. december 2023****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	5	0	0
Andre tilgodehavender	6	19.429	18.498
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>19.429</u>	<u>18.498</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>673.568</u>	<u>1.355.910</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>692.997</u>	<u>1.374.408</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>692.997</u>	<u>1.374.408</u>

**BALANCE PR. 31. december 2023****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 88.780.000.			
Kontant andel af indskudskapital		65.000.000	65.000.000
Overført resultat		-65.684.596	-65.502.529
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-684.596</b>	<b>-502.529</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP		1.052.718	1.029.223
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S, DKK		0	538.219
Anden gæld	7	324.875	309.495
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.377.593</b>	<b>1.876.937</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>1.377.593</b>	<b>1.876.937</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>692.997</b>	<b>1.374.408</b>
Personaleforhold	8		
Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	65.000.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, primo	65.000.000	65.000.000
Ændring i året	0	0
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	65.000.000
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	0	0
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	0	0
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	0	0
Pr. A- og B-kommanditanpart	0	0
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
58 B-kommanditanparter á kr. 410.000, ultimo	23.780.000	23.780.000
Den kontante andel udgør:		
58 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	23.780.000	23.780.000
Resthæftelse, misligholdte anparter	3.280.000	3.280.000
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	20.500.000	20.500.000
Pr. B-kommanditanpart	410.000	410.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og Barnaby Finans P/S ("tidl. 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	88.780.000	88.780.000
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	65.000.000	65.000.000
Ændring i året	0	0
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	65.000.000	65.000.000
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	23.780.000	23.780.000
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	3.280.000	3.280.000
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	20.500.000	20.500.000
Pr. A-kommanditanpart	0	0
Pr. B-kommanditanpart	410.000	410.000
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-65.502.529	-65.338.432
Overført af årets resultat	-182.067	-164.097
Overført resultat, ultimo	-65.684.596	-65.502.529
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-684.596</b>	<b>-502.529</b>

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne anparter á kr. 887.800 i selskabet.

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	155.395	147.995
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	5.134	4.825
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>166.248</b>	<b>158.539</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	9.650	1.795
Kursgevinst, valuta	25.652	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>35.302</b>	<b>1.795</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, komplementarselskab	19.675	18.736
Renter, kreditinstitutter	0	1.488
Kurstab, valuta	0	68.943
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>19.675</b>	<b>89.167</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Værdireguleringer</b>		
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret	0	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret	-23.495	58.418
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret	-7.951	23.396
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-31.446</b>	<b>81.814</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	65.000.000	65.000.000
Indbetalt, ultimo	-47.414.352	-47.414.352
Hensættelser til imødegåelse af tab	-17.585.648	-17.585.648
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne og misligholdte anparter.		
	<hr/>	<hr/>
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	19.429	18.498
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>19.429</b>	<b>18.498</b>
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-22	322.375	306.995
Skyldige omkostninger	2.500	2.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>324.875</b>	<b>309.495</b>
	<hr/>	<hr/>

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.

**8 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.









**9 Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift**

Selskabets ejendom er solgt den 27. september 2018. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække størstedelen af gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes eftergivet. 2. prioritetsgælden i DKK er blevet eftergivet i 2023, da resthæftelse under Oprindelig Indskudskapital er fuldt indbetalt.

Som følge af denne usikkerhed har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going concern.

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

  <b>Lars Sørensen</b> Bestyrelsesformand 10fc393e-97a7-4748-a958-25169efe39d1 2024-02-21 07:12:06Z	  <b>Lars Christensen</b> Bestyrelsesmedlem c4fb0f3a-deba-482a-9f9f-084722adb842 2024-02-21 07:34:01Z
  <b>Johnny Børge Hansen</b> Bestyrelsesmedlem ee9c278c-364a-4191-9ed2-26fda9a84c81 2024-02-21 09:38:31Z	  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2024-02-21 11:39:50Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (22) KS Habro-Stevenage.pdf	Nærværende dokument
---	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 signeringservice.