

K/S Habro-Stevenage

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

Årsrapport for 2022

(19. regnskabsår)

CVR nr. 27676499

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. maj 2023

(Dirigent)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11- 12
Noter til årsrapporten	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 2023 fravælges.

København, den 25. maj 2023

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 2022 - 31. december 2022

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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -246.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 164.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -503.

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne anparter i selskabet.

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.

På 2. prioritetsgælden forventes der indgået aftale med Barnaby Finans P/S om afvikling af gælden. Den del af gælden til Barnaby Finans P/S, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne forventes eftergivet.

Som følge af disse usikkerheder 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter .

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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Tilgodehavender**

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

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 er 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 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter		0	0
Driftsomkostninger		0	0
Lejeindtægter i alt		0	0
Administrationsomkostninger	1	-158.539	-173.260
Resultat før finansielle poster m.v.		-158.539	-173.260
Finansielle indtægter	2	1.795	101.513
Finansielle omkostninger	3	-89.167	-19.974
Resultat før værdiregulering		-245.911	-91.721
Værdireguleringer	4	81.814	-103.295
ÅRETS RESULTAT		-164.097	-195.016
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-164.097	-195.016
		-164.097	-195.016

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	5	0	0
Andre tilgodehavender	6	18.498	17.912
Tilgodehavender i alt		<u>18.498</u>	<u>17.912</u>
Likvide beholdninger		<u>1.355.910</u>	<u>1.607.756</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.374.408</u>	<u>1.625.668</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.374.408</u>	<u>1.625.668</u>

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. 88.780.000.			
Kontant andel af indskudskapital		65.000.000	65.000.000
Overført resultat		-65.502.529	-65.338.432
EGENKAPITAL I ALT		-502.529	-338.432
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP		1.029.223	1.087.641
Prioritetsgæld, Barnaby Finans P/S, DKK		538.219	561.616
Anden gæld	7	309.495	314.843
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.876.937	1.964.100
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.876.937	1.964.100
PASSIVER I ALT		1.374.408	1.625.668
Personaleforhold	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	65.000.000
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	65.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-kommanditanpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
58 kommanditanparter á kr. 410.000, ultimo	23.780.000	23.780.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
58 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	23.780.000	23.780.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, misligholdte anparter	3.280.000	3.280.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	20.500.000	20.500.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-kommanditanpart	410.000	410.000
	<hr/>	<hr/>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
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
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-65.338.432	-65.143.416
Overført af årets resultat	-164.097	-195.016
Overført resultat, ultimo	-65.502.529	-65.338.432
Egenkapital i alt	-502.529	-338.432

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	147.995	143.292
Revision, DK	0	20.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	4.825	4.249
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	158.539	173.260
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.795	0
Kursgevinst, valuta	0	101.513
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	1.795	101.513
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, komplementarselskab	18.736	17.842
Renter, kreditinstitutter	1.488	2.132
Kurstab, valuta	68.943	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	89.167	19.974
	<hr/>	<hr/>
4 Værdireguleringer		
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret	0	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret	58.418	-76.426
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret	23.396	-26.869
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	81.814	-103.295
	<hr/>	<hr/>
5 Tilgodehavender, investorindskud		
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/>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne og misligholdte anparter.		
	<hr/>	<hr/>
	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.498	17.912
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	18.498	17.912
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-22	306.995	292.343
Skyldige omkostninger	2.500	22.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	309.495	314.843
	<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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 2. prioritetsgæld hos Barnaby Finans P/S, er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler med regnskabsmæssig værdi t.dkk 538.

10 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.

På 2. prioritetsgælden forventes der indgået aftale med Barnaby Finans P/S om afvikling af gælden. Den del af gælden til Barnaby Finans P/S, som ikke kan dækkes af likvider i selskabet og indbetalinger fra kommanditisterne forventes eftergivet.

Som følge af disse usikkerheder har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going concern.