

K/S Stevenage
CVR-nr. 26 54 56 09

Årsregnskab 2012

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31 / 5 2013



Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 31.05.2013

Søren Støvring-Hallson
Formand

Anne Overgaard Eidorff

Niels Otto Erik Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2012	12
Balance pr. 31.12.2012	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Stevenage
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8A, 2
2300 København S
CVR-nr. 26 54 56 09
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Søren Støvring-Hallson (formand)
Anne Overgaard Eidorff
Niels Otto Erik Nielsen

Komplementar

Stevenage Komplementar ApS
CVR-nr. 26 54 54 71

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Stevenage.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Stevenage

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stevenage for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet opnår en rekonstruktion af selskabets kapitalforhold. Det er ikke sandsynliggjort, at der kan opnås en rekonstruktion af selskabets kapitalforhold. Vi tager på baggrund heraf forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabets aktiver og gældsforpligtelser er værdiansat under forudsætning af fortsat drift. Under henvisning til ovenstående tager vi ligeledes forbehold for værdiansættelsen og klassifikationen af selskabets aktiver og gældsforpligtelser.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 – 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

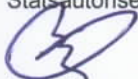
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen ikke er i overensstemmelse med de forhold, vi er blevet bekendt med i forbindelse med revisionen af årsregnskabet, idet selskabets ledelsesberetning er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

Kolding, den 31.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 49-55 Queensway, Stevenage, Hertfordshire, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 06.09.2002.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2012 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Stevenage. Årets resultat udviser et underskud på kr. -15.032.704.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld et tab på kr. -13.726.255.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2012 udgør kr. -17.645.855. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt del af stamkapitalen på kr. 7.370.216.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Wilkinson Hardware Stores Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 23.08.2024.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.115.385 omregnet til DKK pr. 31.12.2012.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 137.500 svarende til en afkastfaktor på 6,5 % p.a. Der er aftalt en trappeleje omfattende årene 2009 til 2014. Når trappelejen er fuldt indfaset i 2014, modsvarende den aftalte leje et afkast på 13,05%. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt, at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2012 betalt huslejen rettidigt.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 3.588.499 samt et 2. prioritetslån på DKK 5.843.664 optaget i et dansk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,26 % p.a. med udløb i 2025. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en højere rente. Dagsværdien af lånet er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånet omregnet til DKK.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og prioritetsgælden samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2025. Anden langfristet finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2021.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsjendommens dagsværdi.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Markedsværdien beregnes af ekstern vurderingsmand på baggrund af den aktuelle huslejeindtægt.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Lejeindtægter		1.313.539	1.226.023
Driftsomkostninger		(245.685)	(308.265)
Driftresultat før finansielle poster		1.067.854	917.758
Finansielle indtægter		92.350	214.521
Finansielle omkostninger		(2.466.653)	(2.415.163)
Resultat før værdireguleringer		(1.306.449)	(1.282.884)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	(12.893.723)	847.269
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	(832.532)	(1.313.639)
Årets resultat		(15.032.704)	(1.749.254)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2012
Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendom	3	19.317.692	32.211.415
Materielle anlægsaktiver		19.317.692	32.211.415
Anlægsaktiver i alt		19.317.692	32.211.415
Tilgodehavende investorindskud		1.176.487	539.869
Gældsbreve		361.200	336.000
Andre tilgodehavender		182.523	0
Periodeafgrænsningsposter		6.353	0
Tilgodehavender		1.726.563	875.869
Likvide beholdninger		411.535	294.147
Omsætningsaktiver i alt		2.138.098	1.170.016
Aktiver i alt		21.455.790	33.381.431

Balance pr. 31.12.2012
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Stamkapital		32.000.000	40.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(7.370.216)	(18.166.049)
Overført over-/underskud		(42.275.639)	(27.242.935)
Egenkapital	4	(17.645.855)	(5.408.984)
Prioritetsgæld	5	0	31.355.317
Gældsbreve	5	115.957	184.459
Langfristede gældsforpligtelser		115.957	31.539.776
Kortfristet del af langfristet gæld	5	32.838.675	644.535
Bankgæld		5.332.879	5.843.664
Anden gæld		709.132	660.461
Periodeafgrænsningsposter		105.002	101.979
Kortfristede gældsforpligtelser		38.985.688	7.250.639
Gældsforpligtelser		39.101.645	38.790.415
Passiver i alt		21.455.790	33.381.431
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtigelser	8		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Finansieringsforhold

Selskabets långiver Aviva har på baggrund af den nedsatte husleje samt misligholdelse af betalinger på lånet meddelt, at låneaftalen efter deres opfattelse ikke er opfyldt. Bank har efterfølgende i januar 2013 taget ejendommen i LPA Receivership. Ledelsen arbejder på, at der findes en ordning med Aviva, der sikrer, at projektet kan føres videre.

Fremtidsudsigter

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver om refinansiering. Selskabet er i dialog med 1. prioritetslångiver herom. Ledelsen forventer, at der findes en løsning herpå i samarbejde med selskabets finansieringskilder. Selskabet har negativt cashflow i 2013, og det er ledelsens forventning, at det negative cash flow fra driften og ordinære afdrag bliver dækket af indbetalinger fra selskabets kommanditister i takt med, at forpligtigelserne forfalder til betaling.

Derudover forventer ledelsen, at selskabets bankgæld i dansk pengeinstitut kan bibeholdes, alternativt at kommanditisterne kan indbetale et tilsvarende beløb.

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom

	2012 kr.	2011 kr.
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	839.668	847.269
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(13.733.391)	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(832.532)	(1.017.329)
Urealiseret dagsværdiregulering, prioritetsgæld	0	(296.310)
	(13.726.255)	(466.370)

Noter

3 Investerings ejendom

	2012
	kr.
Kostpris 01.01.2012	<u>58.593.429</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2012	<u>58.593.429</u>
Værdiregulering 01.01.2012	(26.382.014)
Valutakursregulering	839.668
Dagsværdiregulering	(13.733.391)
Værdiregulering 31.12.2012	<u>(39.275.737)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012	<u>19.317.692</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	<u>32.211.415</u>

Investerings ejendom måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgøre kr. 58.593.429.

Noter

	<u>Stamkapital kr.</u>	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført over- /underskud kr.</u>	<u>I alt kr</u>
4 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2012	40.000.000	(18.166.049)	(27.242.935)	(5.408.984)
Kapitalforhøjelse	2.000.000	(2.000.000)	0	0
Korrektion	(10.000.000)	10.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	(15.032.704)	(15.032.704)
Årets indskud	0	2.795.833	0	2.795.833
Egenkapital 31.12.2012	<u>32.000.000</u>	<u>(7.370.216)</u>	<u>(42.275.639)</u>	<u>(17.645.855)</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 300.000 og 100 anparter á kr. 20.000.

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>73.702</u>	<u>181.660</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominel restgæld GBP</u>	<u>Nominel restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominel restgæld kr</u>	<u>Dags- værdi kr.</u>
Forfald 0-1 år	3.588.499	0	913,20	32.770.173	32.770.173
Forfald 0-1 år	0	68.502	100,00	68.502	68.502
Forfald 1-5 år	0	115.957	100,00	115.957	115.957
Langfristet gæld					
31.12.2012	<u>3.588.499</u>	<u>184.459</u>		<u>32.954.632</u>	<u>32.954.632</u>
 Langfristet gæld					
31.12.2011	<u>3.588.499</u>	<u>246.670</u>		<u>32.184.311</u>	<u>32.184.311</u>

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom og grund.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat til FS Finans.

	2012 kr.	2011 kr.
Indestående pr. 31.12.2012	320.765	61.131
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	19.317.692	32.211.415
Nominel restgæld på lån	38.103.052	38.027.975

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2012.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen