

K/S Stevenage
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, st. tv.
1559 København V
CVR-nr. 27 96 83 84

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2016

Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 4. juli 2016

Søren Støvring
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 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Stevenage
c/o Housing Group A/S
Christians Brygge 28, st. tv.
1559 København V
CVR-nr. 27 96 83 84
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

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

Komplementar

Stevenage Komplementar ApS
CVR-nr. 26 54 54 71

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Direktionen har besluttet, at årsregnskabet ikke skal revideres for kommende regnskabsår.

Betingelsen for fravalg af revision er i henhold til årsregnskabsloven opfyldt.

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 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har ikke kunnet gennemføre en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har som følge af tvangssalg af selskabets ejendom ikke været i stand til at dokumentere flere væsentlige forhold i årsregnskabet. Bilag er således ikke udleveret fra långivere. Herudover er en række bilag bortkommet og har ikke kunnet genskabes. Vi har således ikke kunnet gennemføre revisionen. Vi tager derfor forbehold for årsregnskabet som helhed.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har aflagt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelseberetningen

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 er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 4. juli 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Jan Greve

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har ikke nogen aktivitet, da selskabets ejendom blev solgt i 2013.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Stevenage. Årets resultat udviser et underskud på kr. -419.867.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -11.472.134.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets aktiviteter afvikles i de kommende år. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i årsrapportens note 1.

Selskabet har stævnet FS Finans A/S vedrørende aftale om indfrielse af lån til underkurs. Selskabet har efter rådgivning fra advokat valgt at stævne banken. Det er bestyrelsens forventning, at sagen vindes, og at lånet kan indfries med en dekort.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 2 vedrørende selskabets gældsforpligtigelser.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Finansielle poster

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Driftsomkostninger		(338.676)	(300.535)
Driftresultat før finansielle poster		(338.676)	(300.535)
Finansielle indtægter	4	67	3.782
Finansielle omkostninger	5	(81.258)	(795.002)
Resultat før værdireguleringer		(419.867)	(1.091.755)
Årets resultat		(419.867)	(1.091.755)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Tilgodehavende investorindskud		340.117	340.117
Andre tilgodehavender		402.834	764.292
Periodeafgrænsningsposter		64.912	64.912
Tilgodehavender		807.863	1.169.321
Likvide beholdninger		81.305	39.690
Omsætningsaktiver i alt		889.168	1.209.011
Aktiver i alt		889.168	1.209.011

Balance pr. 31.12.2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		32.000.000	32.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(3.756.883)	(3.756.883)
Overført over-/underskud		(39.715.251)	(39.295.384)
Egenkapital	3	(11.472.134)	(11.052.267)
Gældsbreve	4	114.091	114.091
Langfristede gældsforpligtelser		114.091	114.091
Kortfristet del af langfristet gæld	4	7.667.066	7.667.066
Bankgæld		4.415.954	4.334.696
Anden gæld		164.191	145.425
Kortfristede gældsforpligtelser		12.247.211	12.147.187
Gældsforpligtelser		12.361.302	12.261.278
Passiver i alt		889.168	1.209.011
Going Concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver har 2013 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 2.900.000 GBP ekskl. handelsomkostninger og har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden.

Den resterende gæld til 2. prioritetslångiver og øvrige gældsforpligtelser forventes indfriet snarest.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtelser optaget til realisationsværdier. Ledelsen vurderer ikke, at afviklingen af selskabet vil være forbundet med væsentlige omkostninger, hvorfor der ikke er taget hensyn hertil i årsregnskabet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

1. prioritetslånet var fastforrentet og det skal anføres, at der ved førtidig indfrielse kan være risiko for, at långiver vil opkræve et ordinært indfrielsesgebyr samt eventuelt meromkostninger som tillæg til lånets restgæld. Der foreligger ikke et sådan krav fra långiver, hvorfor dette ikke er indregnet i årsregnskabet.

Vedrørende værdiansættelsen af 2. prioritetslånet henvises til bemærkninger i ledelsesberetningen omkring sagsanlæg mod tidligere långiver.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
3 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	32.000.000	(3.756.883)	(39.295.384)	(11.052.267)
Årets resultat	0	0	(419.867)	(419.867)
Egenkapital 31.12.2015	32.000.000	(3.756.883)	(39.715.251)	(11.472.134)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 80 anparter á kr. 400.000.

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	46.961	46.961

Stamkapital

Bevægelser i
stamkapitalen

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital primo	32.000.000	32.000.000	32.000.000	30.000.000	30.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	2.000.000	0
Stamkapital ultimo	32.000.000	32.000.000	32.000.000	32.000.000	30.000.000

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under stamkapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt 5.950 t.DKK. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Selskabets 1. prioritetslångiver Aviva Commercial Finance Ltd. er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

	Antal anparter	Hæftelse pr. anpart kr.	Hæftelse i alt kr.
Regnskabsår 2013	50	119.000	5.950.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	2015 kr.	2014 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	47.803	33.535