

**K/S Stevenage**  
**CVR-nr. 26545609**  
**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.06.2014

**Dirigent**

---

Navn: Antony Ashton

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6           |
| Resultatopgørelse for 2013          | 9           |
| Balance pr. 31.12.2013              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2013       | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Stevenage  
Kigkurren 8A, 2.  
2300 København S

CVR-nr.: 26545609  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Søren Støvring-Hallsson, formand  
Anne Overgaard Eidorff  
Niels Otto Erik Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Stevenage.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.06.2014

## Bestyrelse

Søren Støvring-Hallsson  
formand

Anne Overgaard Eidorff

Niels Otto Erik Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Stevenage

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stevenage for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes afviklet i det kommende år, hvorfor selskabets aktiver og forpligtelser er indregnet til realisationsværdier. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling heraf.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets prioritetsgæld. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen heraf samt den regnskabsmæssige behandling.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 25.06.2014

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling

statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 49-55 Queensway, Stevenage, Hertfordshire, England.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

2013 blev driftsmæssigt ikke som forventet for K/S Stevenage. Årets resultat udviser et overskud på 5.376 t.kr. Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld en gevinst på 6.749 t.kr. Beløbet indeholder endvidere regnskabsmæssig gevinst i forbindelse med salg af selskabets ejendom. Årets resultat før værdireguleringer udgør således (1.373) t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2013 (10.339) t.kr. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt registreret kapital på 3.757 t.kr.

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

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 2 vedrørende prioritetsgæld.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten 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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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 måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2013

|                                                                           | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u>     | <u>2012<br/>kr.</u>        |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------|
| Nettoomsætning                                                            |             | 785.391                 | 1.313.539                  |
| Andre eksterne omkostninger                                               |             | <u>(777.846)</u>        | <u>(245.685)</u>           |
| <b>Driftsresultat</b>                                                     |             | <b>7.545</b>            | <b>1.067.854</b>           |
| Andre finansielle indtægter                                               |             | 53.785                  | 92.350                     |
| Andre finansielle omkostninger                                            |             | <u>(1.436.937)</u>      | <u>(2.466.653)</u>         |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b> |             | <b>(1.375.607)</b>      | <b>(1.306.449)</b>         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                              |             | 5.334.280               | (12.893.723)               |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser                          |             | <u>1.417.738</u>        | <u>(832.532)</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                     |             | <b><u>5.376.411</u></b> | <b><u>(15.032.704)</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                    |             |                         |                            |
| Overført resultat                                                         |             | <u>5.376.411</u>        | <u>(15.032.704)</u>        |
|                                                                           |             | <b><u>5.376.411</u></b> | <b><u>(15.032.704)</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2013**

|                                           | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u> | <u>2012<br/>kr.</u> |
|-------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Investeringsjendomme                      |             | 0                   | 19.317.692          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>           | 3           | <b>0</b>            | <b>19.317.692</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |             | <b>0</b>            | <b>19.317.692</b>   |
| Andre tilgodehavender                     |             | 528.376             | 543.723             |
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital |             | 1.203.587           | 1.176.487           |
| Periodeafgrænsningsposter                 |             | 5.257               | 6.353               |
| <b>Tilgodehavender</b>                    |             | <b>1.737.220</b>    | <b>1.726.563</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>               |             | <b>428.070</b>      | <b>411.535</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |             | <b>2.165.290</b>    | <b>2.138.098</b>    |
| <b>Aktiver</b>                            |             | <b>2.165.290</b>    | <b>21.455.790</b>   |

**Balance pr. 31.12.2013**

|                                                    | <u>Note</u> | <u>2013<br/>kr.</u> | <u>2012<br/>kr.</u> |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 4           | 32.000.000          | 32.000.000          |
| Ikke indbetalt registreret kapital                 |             | (3.756.883)         | (7.370.216)         |
| Overført overskud eller underskud                  |             | (38.581.728)        | (42.275.639)        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>(10.338.611)</b> | <b>(17.645.855)</b> |
| Anden gæld                                         |             | 0                   | 115.957             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>0</b>            | <b>115.957</b>      |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |             | 7.212.737           | 32.838.675          |
| Bankgæld                                           |             | 4.993.049           | 5.332.879           |
| Anden gæld                                         |             | 298.115             | 709.132             |
| Periodeafgrænsningsposter                          |             | 0                   | 105.002             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>12.503.901</b>   | <b>38.985.688</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>12.503.901</b>   | <b>39.101.645</b>   |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>2.165.290</b>    | <b>21.455.790</b>   |
| Going concern                                      | 1           |                     |                     |
| Usikkerhed ved indregning og måling                | 2           |                     |                     |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5           |                     |                     |

## Egenkapitalopgørelse for 2013

|                                            | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Ikke indbe-<br/>talt registre-<br/>ret kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller under-<br/>skud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital primo                          | 32.000.000                              | (7.370.216)                                                   | (42.275.639)                                                   | (17.645.855)         |
| Indbetaling tilgodehavende selskabskapital | 0                                       | 1.930.833                                                     | 0                                                              | 1.930.833            |
| Øvrige egenkapitalposter                   | 0                                       | 1.682.500                                                     | (1.682.500)                                                    | 0                    |
| Årets resultat                             | 0                                       | 0                                                             | 5.376.411                                                      | 5.376.411            |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                  | <b>32.000.000</b>                       | <b>(3.756.883)</b>                                            | <b>(38.581.728)</b>                                            | <b>(10.338.611)</b>  |

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under stamkapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 5.950. 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.

|                  | <b>Antal<br/>anparter</b> | <b>Hæftelse<br/>pr. anpart</b> | <b>Hæftelse<br/>i alt kr.</b> |
|------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Regnskabsår 2013 | 50                        | 119.000                        | 5.950.000                     |

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver har i 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 forventes indfriet i 2014.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af det 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 er fastforrentet og det skal anføres, at der ved førtidig indfrielse kan være en risiko for, at långiver vil opkræve et ordinært indfrielsesgebyr samt eventuelt meromkostninger som tillæg til lånets restgæld. Der foreligger endnu ikke et sådan krav fra långiver, hvorfor dette ikke er indregnet i årsregnskabet.

|                                     | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |                                            |
| Kostpris primo                      | 58.593.429                                 |
| Afgange                             | (58.593.429)                               |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>0</b>                                   |
| Dagsværdireguleringer primo         | (39.275.737)                               |
| Tilbageførsel ved afgange           | 39.275.737                                 |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>0</b>                                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>                                   |

|                              | <b>Antal</b> | <b>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</b> | <b>Nominel<br/>værdi<br/>kr.</b> |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b> |              |                                    |                                  |
| Kommanditanparter            | 100          | 300.000,00                         | 30.000.000                       |
| Kommanditanparter            | 100          | 20.000,00                          | 2.000.000                        |
|                              | <b>200</b>   |                                    | <b>32.000.000</b>                |

## Noter

|                                          | <b>2013<br/>kr.</b> | <b>2012<br/>kr.</b> | <b>2011<br/>kr.</b> | <b>2010<br/>kr.</b> | <b>2009<br/>kr.</b> |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b> |                     |                     |                     |                     |                     |
| Virksomhedskapital primo                 | 32.000.000          | 30.000.000          | 30.000.000          | 30.000.000          | 30.000.000          |
| Kapitalforhøjelse                        | 0                   | 2.000.000           | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>         | <b>32.000.000</b>   | <b>32.000.000</b>   | <b>30.000.000</b>   | <b>30.000.000</b>   | <b>30.000.000</b>   |

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.