

---

# K/S STOBHILL

**CVR-nr.: 29845190**

Lundemarken 6  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/06/2025**

---

**Lars Kristiansen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S STOBHILL  
Lundemarken 6  
4000 Roskilde  
e-mailadresse: lk@caveoconsult.dk  
CVR-nr.: 29845190  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for K/S STOBHILL.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 02/06/2025

## **Bestyrelse**

Lars Mørkøv Harding Kristiansen

Kim Ørsted Nielsen

Niels Ulrich

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Ringstedgade 46B, 4700 Næstved, hvor der er endelig closing i 2024.

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

2024 blev driftsmæssigt ikke som forventet for K/S Stobhill, idet lejer har måttet opgive sin aktivitet og derved sin drift i selskabets lokaler, og lokalerne er derfor ultimo 2024 sat til udlejning hos Nordicals A/S i Næstved.

Resultat forventes lavere i 2025, da der skal findes ny lejer. Der forventes dog i anden halvdel af 2025 at være fundet ny lejer, så selskabet i 2025 kan komme på normal drift.

Egenkapitalen udgør (5.8) mio.kr. pr. 31.12.2024. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 19.8 mio.kr.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse i note 5 vedrørende kommanditselskabets finansieringsforhold og going concern.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### **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. Kursen på GBP udgør 857,59 på balancedagen (2022: 838,45)

### **Resultatopgørelsen**

#### ***Nettoomsætning***

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med retserhvervelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### ***Dagsværdiregulering af investeringsejendomme***

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### ***Andre eksterne omkostninger***

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salg fremmende omkostninger mv.

#### ***Andre finansielle indtægter***

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### ***Andre finansielle omkostninger***

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **Balancen**

**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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 som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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 amortiseret kostpris.

Det betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Nettoomsætning		74.413	35.823
Andre driftsindtægter		50.000	
Eksterne omkostninger		-108.967	-841.864
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15.446</b>	<b>-806.041</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>15.446</b>	<b>-806.041</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Andre finansielle indtægter	1	173	9.786
Øvrige finansielle omkostninger	2	-6.117	-157.483
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>9.502</b>	<b>-953.738</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>9.502</b>	<b>-953.738</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		9.502	-953.738
<b>I alt</b>		<b>9.502</b>	<b>-953.738</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		589.150	575.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>589.150</b>	<b>575.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>589.150</b>	<b>575.000</b>
Andre tilgodehavender		87.062	15.325
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>87.062</b>	<b>15.325</b>
Likvide beholdninger		62.004	69.156
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>149.066</b>	<b>84.481</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>738.216</b>	<b>659.481</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Registreret kapital mv.		52.000.000	52.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		-19.844.748	-20.294.752
Overført resultat		-37.995.967	-38.005.465
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-5.840.715</b>	<b>-6.300.217</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		149.433	143.341
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>149.433</b>	<b>143.341</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.336.358	6.786.361
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		93.140	29.996
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.429.498</b>	<b>6.816.357</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.578.931</b>	<b>6.959.698</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>738.216</b>	<b>659.481</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Ikke indbetalt virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	52.000.000	-20.294.752	-38.005.465	-6.300.217
Årets resultat			9.502	9.502
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		450.000		450.000
Egenkapital, ultimo	52.000.000	-19.844.752	-37.995.963	-5.840.715

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	173	9.786
	<b>173</b>	<b>9.786</b>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	6.117	6.023
Valutakursreguleringer	0	151.460
	<b>6.117</b>	<b>157.483</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme 2023 kr.	Investerings- ejendomme 2022 kr.
Kostpris primo	575.000	0
Til- og afgang	14.150	575.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>589.150</b>	<b>575.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>589.150</b>	<b>575.000</b>

Årets regulering vedr- endelig opgørelse af anskaffelsessum efter endelig tinglysning. Ejendommen er beliggende Ringstedgade 46B, 4700 Næstved

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.336.358	6.786.361	0	0
Anden gæld	0	0	149.433	143.341
	<b>6.336.358</b>	<b>6.786.361</b>	<b>149.433</b>	<b>143.341</b>

#### 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet foretog i 2023 investering i en ejendom beliggende i Danmark og frigjorde sig derved fra usikkerhederne i ejendomsmarkedet i UK.

I denne forbindelse har investorerne udtrykt støtte til selskabets fremtidige drift med kapitalindskud. Der er derfor væsentlig reduceret usikkerhed omkring selskabets fremadrettede finansielle situation.

Der henstår en forpligtelse vedr. finansiering af tidligere ejendom på 6,3 mio. kr., der henstår uforrentet og afvikles løbende i henhold til aftale.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser på balancedagen.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024</b>
	0

Der er ingen ansatte i selskabet i 2024 (2023: 0)