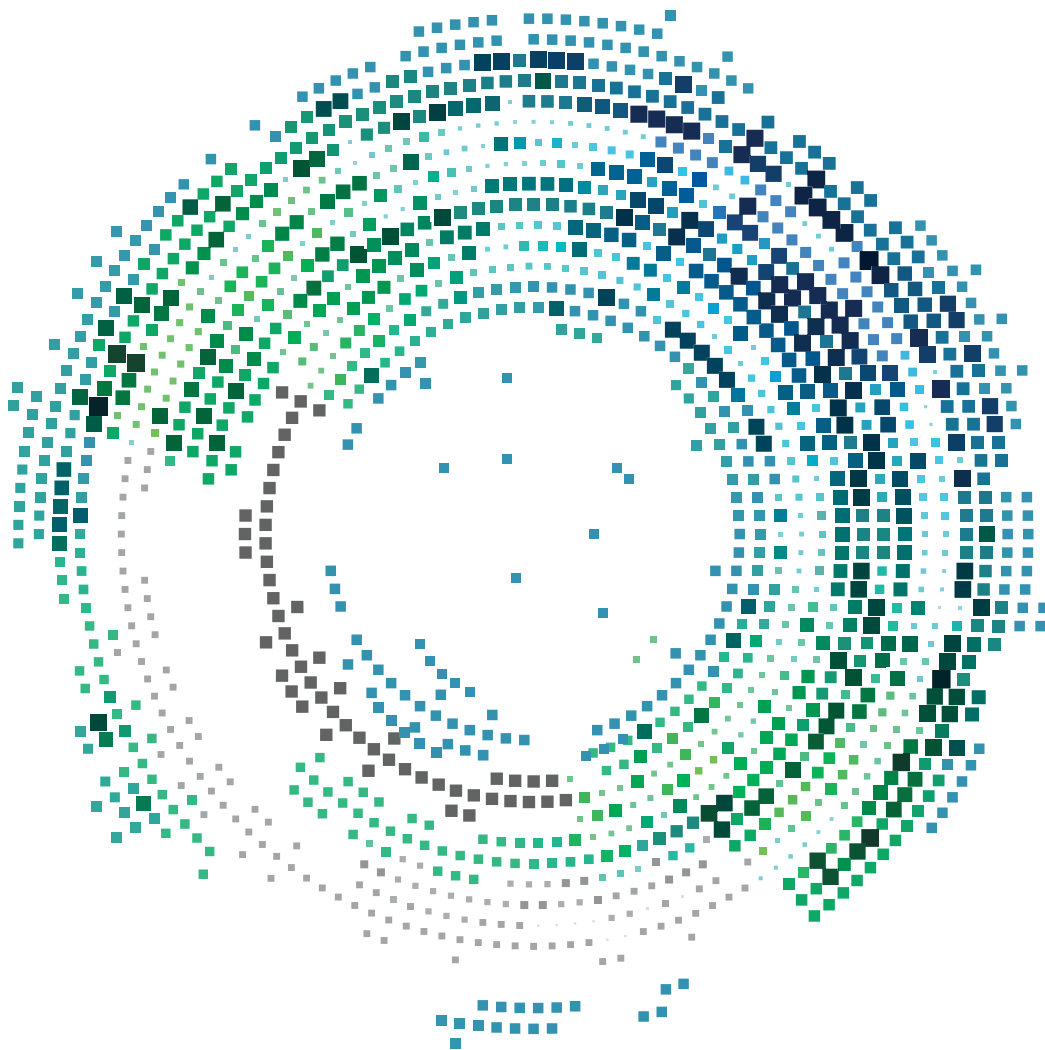




K/S Stobhill

Lundemarken 6
4000 Roskilde
CVR-nr. 29845190

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.05.2021

Lars Mørkøv Harding Kristensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Stobhill

Lundemarken 6

4000 Roskilde

CVR-nr.: 29845190

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Lars Mørkøv Harding Kristiansen, formand

Kim Ørsted Nielsen

Niels Ulrich

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K/S Stobhill.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31.05.2021

Bestyrelse

Lars Mørkøv Harding Kristiansen
formand

Kim Ørsted Nielsen

Niels Ulrich

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Stobhill

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stobhill for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med kommanditselskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at den nuværende finansiering kan bibeholdes, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 og 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kommanditselskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet,

indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 31.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 70 Stobhill Road, Bishopsbriggs, Glasgow, G21 3TX, Skotland. Ejendommen er erhvervet den 30.10.2006 med overtagelse den 30.11.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2020 blev driftsmæssigt ikke som forventet for K/S Stobhill. Årets resultat udviser et underskud på 1.890 t.kr. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på 224 t.kr. Derudover er hensat 2.622 t.kr. til tab på lejetilgodehavender.

Egenkapitalen udgør (4.707) t.kr. pr. 31.12.2020. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 19.636 t.kr.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse i note 1 vedrørende kommanditselskabets finansieringsforhold og going concern.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til årsregnskabet note 3.

Forventet udvikling

Likviditetsunderskuddet fra det kommende års drift, herunder afdrag på gældsforpligtigelser, forventes dækket af kommanditselskabets likvide beredskab samt indbetalinger fra kommanditisterne.

Særlige risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb i 2024. Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 2 i årsregnskabet.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		2.621.538	2.635.921
Bruttoresultat		2.621.538	2.635.921
Administrationsomkostninger		(2.917.789)	(987.793)
Driftsresultat		(296.251)	1.648.128
Andre finansielle indtægter	3	1.952.121	93.080
Andre finansielle omkostninger	4	(1.885.939)	(3.561.142)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(230.069)	(1.819.934)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.659.804)	(8.335.193)
Årets resultat		(1.889.873)	(10.155.127)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.889.873)	(10.155.127)
Resultatdisponering		(1.889.873)	(10.155.127)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		25.866.691	27.526.495
Materielle aktiver	5	25.866.691	27.526.495
Anlægsaktiver		25.866.691	27.526.495
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		781.797	950.715
Tilgodehavender		781.797	950.715
Likvide beholdninger		244.314	208.313
Omsætningsaktiver		1.026.111	1.159.028
Aktiver		26.892.802	28.685.523

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		47.750.000	43.250.000
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		(19.636.390)	(15.364.390)
Overført overskud eller underskud		(32.820.526)	(30.930.653)
Egenkapital		(4.706.916)	(3.045.043)
Gæld til realkreditinstitutter		27.893.497	30.270.704
Anden gæld		146.585	148.036
Langfristede gældsforpligtelser	6	28.040.082	30.418.740
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.021.487	499.685
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		385.908	562.767
Anden gæld		2.152.241	249.374
Kortfristede gældsforpligtelser		3.559.636	1.311.826
Gældsforpligtelser		31.599.718	31.730.566
Passiver		26.892.802	28.685.523
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	43.250.000	(15.364.390)	(30.930.653)	(3.045.043)
Kapitalforhøjelse	4.500.000	(4.500.000)	0	0
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	228.000	0	228.000
Årets resultat	0	0	(1.889.873)	(1.889.873)
Egenkapital ultimo	47.750.000	(19.636.390)	(32.820.526)	(4.706.916)

Noter

1 Going concern

Der er forøget usikkerhed omkring lejers fremadrettede finansielle situation. Lejers finansielle situation medfører, at der er usikkerhed omkring lejers fremtidige evne til at overholde sine forpligtelser i henhold til lejeaftalen. Lejer har i hele 2020 ikke betalt husleje. Udover de fremtidige nettolejeindtægter kan usikkerheden omkring lejers finansielle situation også have afsmittende effekt på afkastkravet ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Selskabets 1. prioritetslångiver har tidligere gjort gældende, at kommanditselskabets ejendom var overbelånt. I forbindelse hermed blev der indgået aftale med långiver om, at der løbende deponeres en andel af lejeindtægterne hos långiver. Ledelsen forhandler løbende med 1. prioritetslångiver omkring den fortsatte finansiering, og forventer på baggrund heraf, at långiver ikke planlægger at gøre yderligere misligholdelse gældende, hvis kommanditselskabets ejendom fortsat er overbelånt.

Derudover er det ledelsens opfattelse, at 1. prioritetslångiver ikke har interesse i at tvangssælge selskabets ejendom, da salgsprovenuet herved ikke forventes at være tilstrækkeligt til at indfri 1. prioritetsgælden og långiver ikke kan gøre yderligere krav gældende mod selskabet.

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

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets ejendom indregnes i årsrapporten 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. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

Værdiansættelsen understøttes desuden af en vurdering fra en uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet som markedet måtte have til ejendomme og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

3 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Renteindtægter i øvrigt	67.982	76.298
Valutakursreguleringer	1.884.139	16.782
	1.952.121	93.080

4 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.885.939	1.833.062
Valutakursreguleringer	0	1.728.080
	1.885.939	3.561.142

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	60.101.859
Kostpris ultimo	60.101.859
Dagsværdireguleringer primo	(32.575.364)
Årets dagsværdireguleringer	(1.659.804)
Dagsværdireguleringer ultimo	(34.235.168)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.866.691

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 3.140.000 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2020.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP 300.820 GBP

Anvendt afkastkrav 9%

Forventede handelsomkostninger 6,75%

Investeringssejendommen er udlejet til Tamaris (RAM) Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til august 2034. Lejen garanteres af Four Seasons Health Care Group Limited.

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme samt note 1 vedrørende usikkerhed knyttet til lejesituationen.

Følsomhedsanalyse

En ændring af det anvendte afkastkrav med +/- 0,5 %-point vil værdien af investeringsejendommen udgøre følgende:

+ 0,5%-point 24.501.620 kr.

- 0,5%-point 27.392.845 kr.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.021.487	499.685	27.893.497
Anden gæld	0	0	146.585
	1.021.487	499.685	28.040.082

7 Dagsværdioplysninger

Investerings- ejendomme

	kr.
Dagsværdi ultimo	25.866.691
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	(1.659.804)

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Nominel restgæld på lån udgør 30.806 t.kr. pr. 31.12.2020 mod 30.770 t.kr. pr. 31.12.2019

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 25.867 t.kr. pr. 31.12.2020 mod 27.526 t.kr. pr. 31.12.2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 823,78 på balancedagen (2019: 876,64)

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner samt hensættelser til tab på lejetilgodehavender.

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**Investeringsejendomme**

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

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

Andre finansielle forpligtelser

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