
K/S STOBHILL

CVR-nr.: 29845190

Lundemarken 6
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

13/06/2024

Lars Kristiansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S STOBHILL
Lundemarken 6
4000 Roskilde
e-mailadresse: lk@caveoconsult.dk
CVR-nr.: 29845190
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Roskilde, den 13/06/2024

Bestyrelse

Lars Mørkøv Harding Kristiansen
Formand

Kim Ørsted Nielsen

Niels Ulrich

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet bestod indtil udgangen af 2022 i udlejning af ejendommen beliggende 70 Stobhill Road, Bishopsbriggs, Glasgow, G21 3TX, Skotland. Ejendommen blev solgt i 2022 med endelig closing i juni 2023.

Fra 2023 har selskabet erhvervet anden udlejningsejendom beliggende Ringstedgade 46B, 4700 Næstved, hvor der er endelig closing i 2024.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 blev driftsmæssigt ikke som forventet for K/S Stobhill, idet closing for den tidligere ejendom faldt mere negativt ud end forventet. Selskabets ejendom er solgt og aktiviteterne er således under forandring. Dette indebærer bl.a. en række investorer er udtrådt heraf nogle med tab til følge.

Resultat forventes markant bedret i 2024, hvor aktiviteten nu også er væsentlig mindre risikoeksponeret.

Egenkapitalen udgør (6.3) mio.kr. pr. 31.12.2023. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 20.3 mio.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 salgsfremmende 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***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 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		35.823	6.700
Eksterne omkostninger		-841.864	-635.635
Bruttoresultat		-806.041	-628.935
Resultat af ordinær primær drift		-806.041	-628.935
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.747.277
Andre finansielle indtægter	1	9.786	332.243
Øvrige finansielle omkostninger	2	-157.483	-1.052.895
Ordinært resultat før skat		-953.738	397.690
Årets resultat		-953.738	397.690
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-953.738	397.690
I alt		-953.738	397.690

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		575.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	575.000	0
Anlægsaktiver i alt		575.000	0
Andre tilgodehavender		15.325	891.516
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	192.583
Tilgodehavender i alt		15.325	1.084.099
Likvide beholdninger		69.156	61.472
Omsætningsaktiver i alt		84.481	1.145.571
AKTIVER I ALT		659.481	1.145.571

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	52.000.000	52.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		-20.294.752	-23.430.390
Overført resultat		-38.005.465	-35.204.192
Egenkapital i alt		-6.300.217	-6.634.582
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		143.341	143.567
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	143.341	143.567
Gæld til realkreditinstitutter		6.786.361	7.526.414
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		29.996	110.172
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.816.357	7.636.586
Gældsforpligtelser i alt		6.959.698	7.780.153
PASSIVER I ALT		659.481	1.145.571

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	9.786	48.722
Valutakursreguleringer	0	283.521
	9.786	332.243

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	6.023	1.052.895
Valutakursreguleringer	151.460	0
	157.483	1.052.895

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme 2023 kr.	Investerings- ejendomme 2022 kr.
Kostpris primo	0	60.101.859
Til- og afgang	575.000	-60.101.859
Kostpris ultimo	575.000	0
Dagsværdireguleringer primo	0	-32.280.205
Tilbageførsel ved afgang	0	32.280.205
Dagsværdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	575.000	0

4. Registreret kapital mv.

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke- indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	52.000.000	-23.430.390	-35.204.192	-6.634.582
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	-	3.135.638	-1.847.535	1.288.103
Årets resultat	-	-	-953.738	-953.738
Egenkapital ultimo	52.000.000	-20.294.752	-38.005.465	-6.300.217

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.786.361	7.526.414	0	0
Anden gæld	0	0	143.341	143.567
	6.786.361	7.526.414	143.341	143.567

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2023
	0

Virksomheden har ingen ansatte udover bestyrelsen.