

## **K/S Habro-Stevenage**

c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2024**

(21. regnskabsår)

CVR nr. 27676499

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. maj 2025

---

(Dirigent)

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december - Aktiver	9
Balance pr. 31. december - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11- 12
Noter til årsrapporten	13 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Habro-Stevenage.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraxis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2025 fravælges.

København, den 2. maj 2025

I bestyrelsen:

---

Lars Christensen (formand)

---

Johnny Hansen

---

Jens Juel Ulrich

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** K/S Habro-Stevenage  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 27676499  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Komplementar** ApS Habro Komplementar-22  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

**Bestyrelse** Lars Christensen (formand)  
Johnny Hansen  
Jens Juel Ulrich

**Selskabsadm.** ApS Habro Komplementar-22  
c/o Habro FM a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen 7, The Forum, Stevenage, Herts, England. Ejendommen blev solgt den 27. september 2018.

### Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -49.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 361.

### Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk -324.

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne A-anparter á kr. 887.800 i selskabet.

### Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift

Selskabets ejendom er solgt den 27. september 2018. Ejendommens salgpris kunne ikke afdække størstedelen af gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes eftergivet.

Som følge af denne usikkerhed har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going concern.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Habro-Stevenage for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

### Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

**Egenkapitalen**

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Dagsværdien af 1. prioritetsgælden er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Canada Life anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2024 dkk</u>	<u>2023 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-66.793	-166.248
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-66.793</b>	<b>-166.248</b>
Finansielle indtægter	2	38.606	35.302
Finansielle omkostninger	3	-20.652	-19.675
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-48.839</b>	<b>-150.621</b>
Værdireguleringer	4	409.746	-31.446
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>360.907</u></b>	<b><u>-182.067</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		360.907	-182.067
		<b><u>360.907</u></b>	<b><u>-182.067</u></b>



**BALANCE PR. 31. december**  
**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender, investorindskud	5	0	0
Andre tilgodehavender	6	6.250	19.429
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>6.250</u>	<u>19.429</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>661.416</u>	<u>673.568</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>667.666</u>	<u>692.997</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>667.666</u>	<u>692.997</u>

**BALANCE PR. 31. december**  
**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 88.780.000.			
Kontant andel af indskudskapital		65.000.000	65.000.000
Overført resultat		-65.323.689	-65.684.596
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-323.689</b>	<b>-684.596</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Canada Life, GBP		642.972	1.052.718
Anden gæld	7	348.383	324.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>991.355</b>	<b>1.377.593</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>991.355</b>	<b>1.377.593</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>667.666</b>	<b>692.997</b>
Personaleforhold	8		
Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	65.000.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, primo	65.000.000	65.000.000
Ændring i året	0	0
100 A- og B-kommanditanparter á kr. 650.000, ultimo	65.000.000	65.000.000
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	0	0
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	0	0
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	0	0
Pr. A- og B-kommanditanpart	0	0
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
58 B-kommanditanparter á kr. 410.000, ultimo	23.780.000	23.780.000
Den kontante andel udgør:		
58 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	23.780.000	23.780.000
Resthæftelse, misligholdte anparter	3.280.000	3.280.000
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	20.500.000	20.500.000
Pr. B-kommanditanpart	410.000	410.000

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Canada Life Limited ("1. prioritetslångiver") og Barnaby Finans P/S ("tidl. 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	88.780.000	88.780.000
Den kontante andel udgør:		
100 A- og B-kommanditanparter, primo	65.000.000	65.000.000
Ændring i året	0	0
100 A- og B-kommanditanparter, ultimo	65.000.000	65.000.000
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	23.780.000	23.780.000
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	3.280.000	3.280.000
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	20.500.000	20.500.000
Pr. A-kommanditanpart	0	0
Pr. B-kommanditanpart	410.000	410.000
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	65.000.000	65.000.000
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-65.684.596	-65.502.529
Overført af årets resultat	360.907	-182.067
Overført resultat, ultimo	-65.323.689	-65.684.596
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-323.689</b>	<b>-684.596</b>

Kommanditselskabet ejer 32 (32%) egne A-anparter á kr. 887.800 i selskabet.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	50.000	155.395
Regnskabshonorar	10.000	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	3.574	5.134
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>66.793</b>	<b>166.248</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	9.043	9.650
Kursgevinst, valuta	29.563	25.652
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>38.606</b>	<b>35.302</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, komplementarselskab	20.652	19.675
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>20.652</b>	<b>19.675</b>
<b>4 Værdireguleringer</b>		
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret	439.595	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret	-29.849	-23.495
Regulering prioritetsgæld, markedsværdirelateret	0	-7.951
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>409.746</b>	<b>-31.446</b>
<b>5 Tilgodehavender, investorindskud</b>		
Indskudskapital, kontant andel	65.000.000	65.000.000
Indbetalt, ultimo	-47.414.352	-47.414.352
Hensættelser til imødegåelse af tab	-17.585.648	-17.585.648
<b>Tilgodehavender, investorindskud i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de tilbagetagne og misligholdte anparter.		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	6.250	19.429
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>6.250</b>	<b>19.429</b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Prioritetsgæld, Canada Life</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	75.533.943	75.533.943
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.759.794	6.759.794
Værdiregulering, primo	-74.481.225	-74.504.720
Årets værdiregulering, renterelateret	-439.595	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	29.849	23.495
Værdiregulering, ultimo	-74.890.971	-74.481.225
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>642.972</b>	<b>1.052.718</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	71.494	122.753
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	642.972	1.052.718

Dagsværdien af 1. prioritetslånet er justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere den manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Den nominelle gæld udgør pr. 31. december 2024 kr. 60.759.535. Værdien af de opgjorte sikkerhedsstillelser for gælden til Canada Life anses for objektiv målbar efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Anden gæld</b>		
Mellemregning med ApS Habro Komplementar-22	338.383	322.375
Skyldige omkostninger	10.000	2.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>348.383</b>	<b>324.875</b>
	<hr/>	<hr/>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

**8 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.









**9 Selskabets salg af ejendom, finansiering og fortsatte drift**

Selskabets ejendom er solgt den 27. september 2018. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække størstedelen af gælden til 1. prioritetslångiver, som forventes eftergivet.

Som følge af denne usikkerhed har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter going concern.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Lars Christensen</b> Bestyrelsesformand c4fb0f3a-deba-482a-9f9f-084722adb842 2025-05-05 11:16:28Z	  <b>Jens Juel Ulrich</b> Bestyrelsesmedlem 5d5328ae-ae1-42f8-b727-a99c85610079 2025-05-12 11:25:27Z
  <b>Johnny Børge Hansen</b> Bestyrelsesmedlem ee9c278c-364a-4191-9ed2-26fda9a84c81 2025-05-28 11:08:38Z	  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-05-28 11:13:56Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (22) KS Habro-Stevenage.pdf

SHA256: 1096bf21bb11d0ccef49f8d8b0dc28da8f10caaa06bca3c774e14973442d4e9b



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.