

I/S Stratford

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(17. regnskabsår)

CVR nr. 10119413

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentskabets
ordinære generalforsamling den 1. april 2019

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Oplysninger om interessentskabet	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for I/S Stratford.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med interessentskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets 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.

København, den 1. april 2019

I bestyrelsen:

Jesper Tullin (formand)

Ernest Schuster

Peter Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i I/S Stratford

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Stratford for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 interessentskabet 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Regnskabet er tilpasset, særligt på finansielle poster, med henblik på at hjælpe interessenterne i I/S Stratford til at udfylde deres personlige selvangivelse. Som følge heraf kan regnskabet præsentering af resultatopgørelsen være uegnet til andet formål.

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 interessentskabets 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 interessentskabet, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af interessentskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den 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 interessentskabets 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 interessentskabet 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 bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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 derudover 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.

Hørsholm, den 1. april 2019

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne 28695

OPLYSNINGER OM INTERESSENTSKABET

Virksomheden	I/S Stratford c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 10119413 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Jesper Tullin (formand) Ernest Schuster Peter Tullin
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	CCH Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12, 1. tv. 2970 Hørsholm CVR-nr: 27015476
Interesser	K/S Stratford I K/S Stratford II

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Interessentskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Leyton Road Industrial Estate, Thornham Grove, Leyton Road, Stratford, London, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Interessentskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.453.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 885.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.568.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Interessentskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 59.752.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for I/S Stratford for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt interessentselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde interessentskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå interessentskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

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.

Skat

Skat af interessentskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i interessentskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte investor personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdiberegning er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i Storbritannien er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved målingen af dagsværdien.

Ejendommens dagsværdi er i 2018 fastsat på grundlag af modtaget købstilbud.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.776.305	2.120.569
Lejeindtægter i alt		3.776.305	2.120.569
Administrationsomkostninger	2	-431.010	-348.386
Resultat før finansielle poster m.v.		3.345.295	1.772.183
Finansielle indtægter	3	8.436	5.460.987
Finansielle omkostninger	4	-900.764	-951.380
Resultat før værdiregulering		2.452.967	6.281.790
Værdireguleringer	5	-885.120	-7.499.637
ÅRETS RESULTAT		<u>1.567.847</u>	<u>-1.217.847</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.567.847</u>	<u>-1.217.847</u>
		<u>1.567.847</u>	<u>-1.217.847</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	82.007.617	83.190.357
Materielle anlægsaktiver i alt		82.007.617	83.190.357
ANLÆGSAKTIVER I ALT		82.007.617	83.190.357
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	959.052	1.217.232
Tilgodehavender i alt		959.052	1.217.232
Likvide beholdninger		796.779	744.530
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.755.831	1.961.762
AKTIVER I ALT		83.763.448	85.152.119

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskud/hævninger interessenter	8	-9.386.481	-7.486.481
Overført resultat	8	69.138.881	67.571.034
EGENKAPITAL I ALT		<u>59.752.400</u>	<u>60.084.553</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritet, tidligere	9	0	0
Prioritetsgæld, 1. prioritet, nuværende	10	22.199.712	23.484.871
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>22.199.712</u>	<u>23.484.871</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritet, tidligere	9	0	0
Prioritetsgæld, 1. prioritet, nuværende	10	951.268	964.988
Anden gæld	11	281.035	129.990
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		579.033	487.717
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.811.336</u>	<u>1.582.695</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>24.011.048</u>	<u>25.067.566</u>
PASSIVER I ALT		<u>83.763.448</u>	<u>85.152.119</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter	<u>3.776.305</u>	<u>2.120.569</u>
Lejeindtægter i alt	<u>3.776.305</u>	<u>2.120.569</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med London Borough of Newham.

Lejen udgør p.t. GBP 300.000 p.a. Lejeaftalen løber indtil april 2077.

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	76.943	42.056
Revision, DK	17.500	17.500
Revisor, UK	17.997	16.486
Advokathonorar	67	182.180
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Ejendomsvurdering	-26.793	55.469
Honorar, Schedule of Dilapidations	102.419	0
Omkostninger, rent review	126.555	0
Omkostninger, forhandlinger Wells Fargo	101.244	0
Stiftelsesomkostninger, Ringkjøbing Landbobank	0	25.000
Diverse omkostninger	9.541	4.355
Administrationsomkostninger i alt	<u>431.010</u>	<u>348.386</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	359	90
Renter, øvrige	0	3.008
Renter, Stratford Komplementar ApS	1.063	0
Kursgevinst, valuta	7.014	5.457.889
Finansielle indtægter i alt	<u>8.436</u>	<u>5.460.987</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet, tidligere	0	112.018
Renter, 1. prioritet, nuværende	900.657	798.195
Renter, 2. prioritet	0	26.026
Renter, kassekredit	107	2.848
Renter, kreditinstitutter	0	12.293
Finansielle omkostninger i alt	<u>900.764</u>	<u>951.380</u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.182.740	-2.894.888
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9 + 10	297.620	-4.604.749
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-885.120	-7.499.637
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	27.702.388	27.702.388
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	27.702.388	27.702.388
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.370.000	2.370.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	55.487.969	58.382.857
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	-1.182.740	-2.894.888
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	54.305.229	55.487.969
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	82.007.617	83.190.357
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	9.914.000	9.914.000
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendommens dagsværdi er i 2018 fastsat på grundlag af modtaget købstilbud.		
7 Tilgodehavender		
Mellemregning, K/S Stratford I	779.343	978.365
Mellemregning, K/S Stratford II	179.709	195.754
Mellemregning med Stratford Komplementar ApS	0	43.113
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	959.052	1.217.232
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
8 Egenkapital		
Indskud/hævninger, interessenter		
Indskud/hævninger interessenter, primo	-7.486.481	-6.856.481
Årets hævnning/indskud	-1.900.000	-630.000
Indskud/hævninger interessenter, ultimo	-9.386.481	-7.486.481
Overført resultat		
Overført resultat, primo	67.571.034	68.788.881
Overført af årets resultat	1.567.847	-1.217.847
Overført resultat, ultimo	69.138.881	67.571.034
Egenkapital i alt	59.752.400	60.084.553
9 Prioritetsgæld, 1. prioritet, tidligere		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	0
Prioritetsgæld, nominelt GBP	0	0
Kursregulering, primo	0	-5.523.746
Årets kursregulering	0	5.523.746
Kursregulering, ultimo	0	0
Kursværdi, ultimo	0	0
<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	0	0

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, 1. prioritet, nuværende		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	24.367.597	25.368.856
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	2.798.750	2.913.750
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-918.997	0
Årets kursregulering	-297.620	-918.997
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-1.216.617	-918.997
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	23.150.980	24.449.859
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	18.394.638	19.624.919
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.805.074	3.859.952
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	22.199.712	23.484.871
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	951.268	964.988
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Stratford Komplementar ApS	120.394	0
Skyldig moms, UK	101.331	74.451
Skyldige renter	29.402	27.588
Skyldige omkostninger	29.908	27.951
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	281.035	129.990
	<hr/>	<hr/>

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 82.008 er stillet til sikkerhed for interessentskabets finansieringskilder, med en restgæld på t.dkk 23.151.

Andre forpligtelser

Interessentskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.

-115.000 86.250