

I/S Stratford

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

Årsrapport for 2019

(18. regnskabsår)

CVR nr. 10119413

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentskabets
ordinære generalforsamling den 30. marts 2020

Dirigent

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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 30. marts 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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 fejl-information, 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 regnskabsbrugerne 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 30. marts 2020

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 2019 - 31. december 2019
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 bestod i udlejning af ejendommen beliggende Leyton Road Industrial Estate, Thornham Grove, Leyton Road, Stratford, London, England. Ejendommen blev solgt den 8. maj 2019.

Selskabet forventes opløst solvent, når det igangværende Rent Review er færdigbehandlet, og interessentskabets andel er afregnet.

Resultat for regnskabsåret 2019

Interessentskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.437.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 716.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.721.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Interessentskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 931.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt interessentselskabets vedtægter.

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

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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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.

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 realisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	888.556	3.776.305
Lejeindtægter i alt		888.556	3.776.305
Administrationsomkostninger	2	-2.122.505	-431.010
Resultat før finansielle poster m.v.		-1.233.949	3.345.295
Finansielle indtægter	3	381	8.436
Finansielle omkostninger	4	-1.203.786	-900.764
Resultat før værdiregulering		-2.437.354	2.452.967
Værdireguleringer	5	715.886	-885.120
ÅRETS RESULTAT		-1.721.468	1.567.847
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.721.468	1.567.847
		-1.721.468	1.567.847

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	0	82.007.617
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>82.007.617</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>82.007.617</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	968.552	959.052
Tilgodehavender i alt		<u>968.552</u>	<u>959.052</u>
Likvide beholdninger		<u>99.695</u>	<u>796.779</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.068.247</u>	<u>1.755.831</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.068.247</u>	<u>83.763.448</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskud/hævninger interessenter	8	-66.486.481	-9.386.481
Overført resultat	8	67.417.413	69.138.881
EGENKAPITAL I ALT		<u>930.932</u>	<u>59.752.400</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritet	9	<u>0</u>	<u>22.199.712</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>22.199.712</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritet	9	0	951.268
Anden gæld	10	137.315	281.035
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>0</u>	<u>579.033</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>137.315</u>	<u>1.811.336</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>137.315</u>	<u>24.011.048</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.068.247</u>	<u>83.763.448</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter	888.556	3.776.305
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	888.556	3.776.305
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med London Borough of Newham indtil salget af ejendommen.		
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	50.946	76.943
Revision, DK	17.500	17.500
Revisor, UK	18.824	17.997
Advokathonorar	289.462	67
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Ejendomsvurdering	0	-26.793
Honorar, Schedule of Dilapidations	0	102.419
Omkostninger, rent review	3.021	126.555
Omkostninger, forhandlinger Wells Fargo	0	101.244
Omkostninger, salg af ejendom	1.733.650	0
Diverse omkostninger	3.565	9.541
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	2.122.505	431.010
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	381	359
Renter, Stratford Komplementar ApS	0	1.063
Kursgevinst, valuta	0	7.014
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	381	8.436
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet	340.499	900.657
Indfrielsesomkostninger, 1. prioritet	720.411	0
Renter, kassekredit	0	107
Renter, kreditinstitutter	61	0
Renter, Stratford Komplementar ApS	1.933	0
Kurstab, valuta	140.882	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.203.786	900.764
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.935.625	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.868.128	-1.182.740
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9 + 10	-1.216.617	297.620
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	715.886	-885.120
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum, primo	27.702.388	27.702.388
Årets afgang	-27.702.388	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo	0	27.702.388
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	0	2.370.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	54.305.229	55.487.969
Årets regulering, afkastrelateret	-1.935.625	0
Årets regulering, kursrelateret	3.868.128	-1.182.740
Årets afgang	-56.237.732	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	54.305.229
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	82.007.617
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	9.914.000
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen blev solgt den 8. maj 2019 til en salgspris på t.gbp 9.680.		
7 Tilgodehavender		
Mellemregning, K/S Stratford I	782.843	779.343
Mellemregning, K/S Stratford II	183.209	179.709
Tilgodehavende moms, DK	2.500	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	968.552	959.052
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
8 Egenkapital		
Indskud/hævninger, interessenter		
Indskud/hævninger interessenter, primo	-9.386.481	-7.486.481
Årets hævnning/indskud	-57.100.000	-1.900.000
Indskud/hævninger interessenter, ultimo	-66.486.481	-9.386.481
Overført resultat		
Overført resultat, primo	69.138.881	67.571.034
Overført af årets resultat	-1.721.468	1.567.847
Overført resultat, ultimo	67.417.413	69.138.881
Egenkapital i alt	930.932	59.752.400
9 Prioritetsgæld, 1. prioritet		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	24.367.597
Prioritetsgæld, nominelt GBP	0	2.798.750
Kursregulering, primo	-1.216.617	-918.997
Årets kursregulering	1.216.617	-297.620
Kursregulering, ultimo	0	-1.216.617
Kursværdi, ultimo	0	23.150.980
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	18.394.638
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.805.074
Langfristet del i alt	0	22.199.712
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	951.268

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Stratford Komplementar ApS	119.815	120.394
Skyldig moms, UK	0	101.331
Skyldige renter	0	29.402
Skyldige omkostninger	17.500	29.908
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	137.315	281.035
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Ingen.

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.