

K/S High Street, Kent

c/o Adv. Michael Lassen Jordan, Vesterbrogade 33, 1620 København V

CVR-nr. 24 25 08 65

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018.

Michael Jordan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S High Street, Kent.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 3. maj 2018

Bestyrelse

Michael Jordan

Morten Eldrup-Jørgensen

Svend Ove Clausen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S High Street, Kent

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S High Street, Kent for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 3. maj 2018

MunkStrunge Statsautoriserede Revisorer I/S

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32810

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S High Street, Kent
c/o Adv. Michael Lassen Jordan
Vesterbrogade 33
1620 København V

Telefon: 33 25 54 00

Telefax: 33 25 54 01

CVR-nr.: 24 25 08 65

Stiftet: 24. august 1992

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Michael Jordan
Morten Eldrup-Jørgensen
Svend Ove Clausen

Revisor

MunkStrunge Statsautoriserede Revisorer I/S, Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab
Algade 50, 2. tv.
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har - i lighed med tidligere år - bestået i udlejning af fast ejendom i UK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret aktivitetsomfang og -niveau er uændret i forhold til 2016.

Årets resultat før værdiregulering anses for tilfredsstillende. Værdireguleringen er isoleret set ikke tilfredsstillende, men relateres til den lave vakutakurs på GBP.

For 2018 forventes et resultat mindst i samme størrelsesorden, målt i GBP og før værdireguleringer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter	3.275.255	3.614.983
1 Andre eksterne omkostninger	-144.288	-187.438
Værdiregulering af investeringsejendomme	-900.000	-6.700.000
Bruttoresultat	2.230.967	-3.272.455
Andre finansielle indtægter	298.988	1.488.728
Finansielle omkostninger	-478.229	-687.388
Resultat før skat	2.051.726	-2.471.115
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.051.726	-2.471.115
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.641.604	2.702.984
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	-589.878	-5.174.099
Disponeret i alt	2.051.726	-2.471.115

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	38.600.000	39.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	38.600.000	39.500.000
Anlægsaktiver i alt	38.600.000	39.500.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	5.978	2.071
Periodeafgrænsningsposter	6.588	6.829
Tilgodehavender i alt	12.566	8.900
Likvide beholdninger	1.108.312	1.115.703
Omsætningsaktiver i alt	1.120.878	1.124.603
Aktiver i alt	39.720.878	40.624.603

Balance 31. december

Passiver			
Note	2017	2016	
Egenkapital			
3	Indbetalt af indskudskapital	6.900.000	6.900.000
4	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	16.578.735	17.168.613
5	Overført resultat	6.934.922	6.447.988
	Egenkapital i alt	30.413.657	30.516.601
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitutter	7.536.968	8.360.873
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.536.968	8.360.873
	Kortfristet del af langfristet gæld	483.333	452.114
	Anden gæld	457.410	430.293
	Periodeafgrænsningsposter	829.510	864.722
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.770.253	1.747.129
	Gældsforpligtelser i alt	9.307.221	10.108.002
	Passiver i alt	39.720.878	40.624.603

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	144.288	187.438
	<u>144.288</u>	<u>187.438</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	22.018.685	22.018.685
Kostpris 31. december 2017	<u>22.018.685</u>	<u>22.018.685</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	17.481.315	24.181.315
Årets regulering til dagsværdi	-900.000	-6.700.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>16.581.315</u>	<u>17.481.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>38.600.000</u>	<u>39.500.000</u>
3. Indbetalt af indskudskapital		
Indbetalt af indskudskapital 1. januar 2017	6.900.000	6.900.000
	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
4. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver 1. januar 2017	17.168.613	22.342.712
Ændring i kursregulering af langfristet gæld	310.122	1.525.901
Årets værdiregulering af ejendommen,	-900.000	-6.700.000
	<u>16.578.735</u>	<u>17.168.613</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	6.447.988	5.999.564
Årets overførte overskud eller underskud	2.641.604	2.702.984
Udbetalt til kommanditister	-2.154.670	-2.254.560
	<u>6.934.922</u>	<u>6.447.988</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	8.020.301	8.812.987
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-483.333</u>	<u>-452.114</u>
	<u>7.536.968</u>	<u>8.360.873</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.606.026</u>	<u>6.552.419</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grund og bygninger er stillet til sikkerhed for langfristet gæld.

Danske Bank har transport i den løbende lejeindtægt, der forfalder kvartalsmæssigt med p.t. GBP 96.375.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S High Street, Kent er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt.

Selskabsdeltagerne beskattes af deres andel af selskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Som afkastprocent er anvendt 8 % p.a.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Langfristet gæld

Langfristet gæld, 956 TGBP, er værdiansat til valutakurs pr. 31. december 2017. Gælden afvikles over 8 år.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.