

# **K/S High Street, Kent**

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

CVR-nr. 24 25 08 65

## **Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

---

Michael Lassen Jordan  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 28. maj 2019

### Bestyrelse

Michael Lassen 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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 28. maj 2019

### **MunkStrunge Statsautoriserede Revisorer I/S**

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge  
statsautoriseret revisor  
mne32810

## 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 Lassen 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 2017.

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

For 2019 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>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter	3.242.055	3.275.255
1 Andre eksterne omkostninger	-157.263	-144.288
Værdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	-900.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.484.792</b>	<b>2.230.967</b>
Andre finansielle indtægter	100.040	298.988
Finansielle omkostninger	-469.779	-478.229
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.115.053</b>	<b>2.051.726</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.115.053</b>	<b>2.051.726</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.608.607	2.641.604
Overføres til øvrige reserver	-493.554	-589.878
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.115.053</b>	<b>2.051.726</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	38.000.000	38.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	38.000.000	38.600.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>38.000.000</b>	<b>38.600.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	169	5.978
Periodeafgrænsningsposter	0	6.588
Tilgodehavender i alt	169	12.566
Likvide beholdninger	1.067.481	1.108.312
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.067.650</b>	<b>1.120.878</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.067.650</b>	<b>39.720.878</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>			
Note	2018	2017	
<b>Egenkapital</b>			
3	Indbetalt af indskudskapital	6.900.000	6.900.000
4	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	16.085.181	16.578.735
5	Overført resultat	7.404.889	6.934.922
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>30.390.070</b>	<b>30.413.657</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til pengeinstitutter	6.941.185	7.536.968
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.941.185	7.536.968
	Kortfristet del af langfristet gæld	483.079	483.333
	Anden gæld	431.526	457.410
	Periodeafgrænsningsposter	821.790	829.510
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.736.395	1.770.253
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.677.580</b>	<b>9.307.221</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.067.650</b>	<b>39.720.878</b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger	157.263	144.288
	<b><u>157.263</u></b>	<b><u>144.288</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	22.018.685	22.018.685
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>22.018.685</u></b>	<b><u>22.018.685</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	16.581.315	17.481.315
Årets regulering til dagsværdi	-600.000	-900.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>15.981.315</u></b>	<b><u>16.581.315</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>38.000.000</u></b>	<b><u>38.600.000</u></b>
<b>3. Indbetalt af indskudskapital</b>		
Indbetalt af indskudskapital 1. januar 2018	6.900.000	6.900.000
	<b><u>6.900.000</u></b>	<b><u>6.900.000</u></b>
<b>4. Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver</b>		
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver 1. januar 2018	16.578.735	17.168.613
Ændring i kursregulering af langfristet gæld	106.446	310.122
Årets værdiregulering af ejendommen,	-600.000	-900.000
	<b><u>16.085.181</u></b>	<b><u>16.578.735</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	6.934.922	6.447.988
Årets overførte overskud eller underskud	2.608.607	2.641.604
Udbetalt til kommanditister	-2.138.640	-2.154.670
	<b><u>7.404.889</u></b>	<b><u>6.934.922</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.424.264	8.020.301
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-483.079</u>	<u>-483.333</u>
	<b><u>6.941.185</u></b>	<b><u>7.536.968</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.010.306</u>	<u>5.606.026</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 finansiell 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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, 898 TGBP, er værdiansat til valutakurs pr. 31. december 2018. Gælden afvikles over 7 år.

#### Periodeafgrænsningsposter

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