

K/S High Street, Kent

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

CVR-nr. 24 25 08 65

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023.

Henriette 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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 14. juni 2023

Bestyrelse

Michael Lassen Jordan

Morten Eldrup-Jørgensen

Flemming Thorngaard
Christensen

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 14. juni 2023

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
Flemming Thorngaard Christensen

Revisor

MunkStrunge Statsautoriserede Revisorer I/S
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Algade 50, 1. th.
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsårets aktivitetsomfang og -niveau er uændret i forhold til sidste år.

Årets resultat før og efter værdiregulering anses for tilfredsstillende.

Der forventes et resultat mindst samme størrelsesorden, målt i GBP og før værdireguleringer, i næste regnskabsår.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	3.496.012	3.426.277
1 Andre eksterne omkostninger	-183.545	-154.347
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.900.000	2.900.000
Bruttoresultat	10.212.467	6.171.930
Andre finansielle indtægter	303.896	0
Øvrige finansielle omkostninger	-456.195	-828.299
Resultat før skat	10.060.168	5.343.631
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	10.060.168	5.343.631
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.826.489	2.943.869
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	7.233.679	2.399.762
Disponeret i alt	10.060.168	5.343.631

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>49.200.000</u>	<u>42.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.200.000</u>	<u>42.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>49.200.000</u>	<u>42.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>12</u>	<u>260.532</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12</u>	<u>260.532</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.430.969</u>	<u>1.186.817</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.430.981</u>	<u>1.447.349</u>
	Aktiver i alt	<u>50.630.981</u>	<u>43.747.349</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.900.000	6.900.000
Reserve for opskrivninger	27.182.264	19.948.585
Overført resultat	10.494.304	9.915.646
Egenkapital i alt	44.576.568	36.764.231
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til pengeinstitutter	4.793.064	5.558.740
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.793.064	5.558.740
Kortfristet del af langfristet gæld	496.362	655.670
Anden gæld	476.578	483.149
Periodeafgrænsningsposter	288.409	285.559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.261.349	1.424.378
Gældsforpligtelser i alt	6.054.413	6.983.118
Passiver i alt	50.630.981	43.747.349
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	6.900.000	17.548.823	8.680.773	33.129.596
Ændring i kursregulering af langfristet gæld	0	-500.238	0	-500.238
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.943.869	2.943.869
Årets værdiregulering af ejendommen	0	2.900.000	0	2.900.000
Udbetalt til kommanditister	0	0	-1.708.996	-1.708.996
Egenkapital 1. januar 2022	<u>6.900.000</u>	<u>19.948.585</u>	<u>9.915.646</u>	<u>36.764.231</u>
Ændring i kursregulering af langfristet gæld	0	333.679	0	333.679
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.826.489	2.826.489
Årets værdiregulering af ejendommen	0	6.900.000	0	6.900.000
Udbetalt til kommanditister	0	0	-2.247.831	-2.247.831
	<u>6.900.000</u>	<u>27.182.264</u>	<u>10.494.304</u>	<u>44.576.568</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	183.545	154.347
	<u>183.545</u>	<u>154.347</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	22.018.685	22.018.685
Kostpris 31. december 2022	<u>22.018.685</u>	<u>22.018.685</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	20.281.315	17.381.315
Årets regulering til dagsværdi	6.900.000	2.900.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>27.181.315</u>	<u>20.281.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>49.200.000</u>	<u>42.300.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen med fradrag af forventede administrationsomkostninger omregnet til DKK med aktuel kurs pr. 31/12 2022 for GBP. Afkastkravet er i 2022 sat til 6,5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændring af afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatsen ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6%	53.300.000	11.000.000
7%	45.700.000	3.400.000

3. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	5.289.426	6.214.410
Heraf forfalder inden for 1 år	-496.362	-655.670
	<u>4.793.064</u>	<u>5.558.740</u>

Noter

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Grund og bygninger er stillet til sikkerhed for langfristet gæld. Danske Bank har transport i den løbende lejeindtægt, der forfalder månedsvis med p.t. GBP 33.333.

5. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

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 valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

En lokal ejendomsmægler har oplyst en afkastprocent på 6%. Ved måling af ejendommen er anvendt en afkastprocent på 6,5% (ændret fra 8% i 2021).

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristet gæld, 631 TGBP, er værdiansat til valutakurs pr. 31. december 2022. Gælden afvikles over 7 år.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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