

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

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

CVR-nr. 24 25 08 65

## **Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022.

---

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 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 21. juni 2022

### Bestyrelse

Michael Lassen Jordan

Morten Eldrup-Jørgensen

## 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 21. juni 2022

### 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

### 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 værdireguleringer anses for tilfredsstillende.

Der forventes et resultat i 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>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	3.426.277	3.415.491
1 Andre eksterne omkostninger	-154.347	-304.324
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.900.000	-900.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.171.930</b>	<b>2.211.167</b>
Andre finansielle indtægter	0	430.549
Øvrige finansielle omkostninger	-828.299	-410.732
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.343.631</b>	<b>2.230.984</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>5.343.631</b>	<b>2.230.984</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.943.869	2.700.435
Overføres til øvrige reserver	2.399.762	-469.451
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.343.631</b>	<b>2.230.984</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>42.300.000</u>	<u>39.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.300.000</u>	<u>39.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>42.300.000</u></b>	<b><u>39.400.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>260.532</u>	<u>129.345</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>260.532</u>	<u>129.345</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.186.817</u>	<u>793.813</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.447.349</u></b>	<b><u>923.158</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>43.747.349</u></b>	<b><u>40.323.158</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	6.900.000	6.900.000
Reserve for opskrivninger	19.948.585	17.548.823
Overført resultat	9.915.646	8.680.773
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>36.764.231</b>	<b>33.129.596</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til pengeinstitutter	5.558.740	5.801.474
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.558.740	5.801.474
Kortfristet del af langfristet gæld	655.670	573.351
Anden gæld	483.149	557.310
Periodeafgrænsningsposter	285.559	261.427
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.424.378	1.392.088
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.983.118</b>	<b>7.193.562</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>43.747.349</b>	<b>40.323.158</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	6.900.000	18.018.274	7.799.378	32.717.652
Ændring i kursregulering af langfristet gæld	0	430.549	0	430.549
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.700.435	2.700.435
Årets værdiregulering af ejendommen	0	-900.000	0	-900.000
Udbetalt til kommanditister	0	0	-1.819.040	-1.819.040
Egenkapital 1. januar 2021	<u>6.900.000</u>	<u>17.548.823</u>	<u>8.680.773</u>	<u>33.129.596</u>
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
	<u><b>6.900.000</b></u>	<u><b>19.948.585</b></u>	<u><b>9.915.646</b></u>	<u><b>36.764.231</b></u>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger	154.347	304.324
	<u>154.347</u>	<u>304.324</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	22.018.685	22.018.685
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>22.018.685</u>	<u>22.018.685</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	17.381.315	18.281.315
Årets regulering til dagsværdi	2.900.000	-900.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<u>20.281.315</u>	<u>17.381.315</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>42.300.000</u>	<u>39.400.000</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 2021 for GBP. Afkastkravet er i 2021 sat til 8%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	6.214.410	6.374.825
Heraf forfalder inden for 1 år	-655.670	-573.351
	<u>5.558.740</u>	<u>5.801.474</u>

### 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

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

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. 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, 701 TGBP, er værdiansat til valutakurs pr. 31. december 2021. Gælden afvikles over 7 år.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

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