

K/S High Street, Kent

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

CVR-nr. 24 25 08 65

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024.

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 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 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 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 3. maj 2024

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>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsætning	3.419.098	3.496.012
1 Andre eksterne omkostninger	-179.921	-183.545
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.200.000</u>	<u>6.900.000</u>
Bruttoresultat	4.439.177	10.212.467
Andre finansielle indtægter	43.496	303.896
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-648.428</u>	<u>-456.195</u>
Resultat før skat	3.834.245	10.060.168
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	3.834.245	10.060.168
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.525.575	2.826.489
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	<u>1.308.670</u>	<u>7.233.679</u>
Disponeret i alt	3.834.245	10.060.168

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>50.400.000</u>	<u>49.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.400.000</u>	<u>49.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.400.000</u>	<u>49.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>12</u>	<u>12</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12</u>	<u>12</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.392.478</u>	<u>1.430.969</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.392.490</u>	<u>1.430.981</u>
	Aktiver i alt	<u>51.792.490</u>	<u>50.630.981</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.900.000	6.900.000
Reserve for opskrivninger	28.490.934	27.182.264
Overført resultat	10.748.962	10.494.304
Egenkapital i alt	46.139.896	44.576.568
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til pengeinstitutter	4.487.288	4.793.064
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.487.288	4.793.064
Kortfristet del af langfristet gæld	463.099	496.362
Anden gæld	412.158	476.578
Periodeafgrænsningsposter	290.049	288.409
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.165.306	1.261.349
Gældsforpligtelser i alt	5.652.594	6.054.413
Passiver i alt	51.792.490	50.630.981
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 2022	6.900.000	19.948.585	9.915.646	36.764.231
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
Egenkapital 1. januar 2023	<u>6.900.000</u>	<u>27.182.264</u>	<u>10.494.304</u>	<u>44.576.568</u>
Ændring i kursregulering af langfristet gæld	0	108.670	0	108.670
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.525.575	2.525.575
Årets værdiregulering af ejendommen	0	1.200.000	0	1.200.000
Udbetalt til kommanditister	0	0	-2.270.917	-2.270.917
	<u>6.900.000</u>	<u>28.490.934</u>	<u>10.748.962</u>	<u>46.139.896</u>

Noter

	2023	2022
1. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	179.921	183.545
	179.921	183.545
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	22.018.685	22.018.685
Kostpris 31. december 2023	22.018.685	22.018.685
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	27.181.315	20.281.315
Årets regulering til dagsværdi	1.200.000	6.900.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	28.381.315	27.181.315
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	50.400.000	49.200.000

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 2023 for GBP. Afkastkravet er i 2023 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 ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,00%	54.600.000	49.200.000	5.400.000
7,00%	46.800.000	49.200.000	-2.400.000

3. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	4.950.387	5.289.426
Heraf forfalder inden for 1 år	-463.099	-496.362
	4.487.288	4.793.064

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 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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.

En lokal ejendomsmægler har oplyst en afkastprocent på 6%. Ved måling af ejendommen er anvendt en afkastprocent på 6,5% (uændret fra sidste år).

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Gældsforpligtelser

Langfristet gæld, 577 TGBP, er værdiansat til valutakurs pr. 31. december 2023. Gælden afvikles over 7 år.

Periodeafgrænsningsposter

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