

K/S High Street, Kent

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

CVR-nr. 24 25 08 65

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2020.

Michael Lassen 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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 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 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 28. maj 2020

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 2018.

Årets resultat både før og efter værdireguleringer anses for tilfredsstillende.

For 2020 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>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter	3.260.020	3.242.055
1 Andre eksterne omkostninger	-164.225	-157.263
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.300.000	-600.000
Bruttoresultat	5.395.795	2.484.792
Andre finansielle indtægter	0	100.040
Finansielle omkostninger	-938.958	-469.779
Resultat før skat	4.456.837	2.115.053
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	4.456.837	2.115.053
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.523.744	2.608.607
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	1.933.093	-493.554
Disponeret i alt	4.456.837	2.115.053

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>40.300.000</u>	<u>38.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.300.000</u>	<u>38.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.300.000</u>	<u>38.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>12</u>	<u>169</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12</u>	<u>169</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.109.753</u>	<u>1.067.481</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.109.765</u>	<u>1.067.650</u>
	Aktiver i alt	<u>41.409.765</u>	<u>39.067.650</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
3 Indbetalt af indskudskapital	6.900.000	6.900.000
4 Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	18.018.274	16.085.181
5 Overført resultat	7.799.378	7.404.889
Egenkapital i alt	32.717.652	30.390.070
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til pengeinstitutter	6.831.954	6.941.185
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.831.954	6.941.185
Kortfristet del af langfristet gæld	525.984	483.079
Anden gæld	469.463	431.526
Periodeafgrænsningsposter	864.712	821.790
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.860.159	1.736.395
Gældsforpligtelser i alt	8.692.113	8.677.580
Passiver i alt	41.409.765	39.067.650
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	164.225	157.263
	<u>164.225</u>	<u>157.263</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	22.018.685	22.018.685
Kostpris 31. december 2019	<u>22.018.685</u>	<u>22.018.685</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	15.981.315	16.581.315
Årets regulering til dagsværdi	2.300.000	-600.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>18.281.315</u>	<u>15.981.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>40.300.000</u>	<u>38.000.000</u>
Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i den forventede lejeindtægt med fradrag af forventede administrationsomkostninger omregnet til DKK med aktuel kurs pr. 31/12 2019 for GBP. Afkastkravet er i 2019 sat til 8%.		
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.		
3. Indbetalt af indskudskapital		
Indbetalt af indskudskapital 1. januar 2019	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 2019	16.085.181	16.578.735
Ændring i kursregulering af langfristet gæld	-366.907	106.446
Årets værdiregulering af ejendommen,	2.300.000	-600.000
	<u>18.018.274</u>	<u>16.085.181</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	7.404.890	6.934.922
Årets overførte overskud eller underskud	2.523.744	2.608.607
Udbetalt til kommanditister	<u>-2.129.256</u>	<u>-2.138.640</u>
	<u>7.799.378</u>	<u>7.404.889</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.357.938	7.424.264
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-525.984</u>	<u>-483.079</u>
	<u>6.831.954</u>	<u>6.941.185</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.728.018</u>	<u>5.010.306</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 månedsvis med p.t. GBP 32.125.		

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

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, 839 TGBP, er værdiansat til valutakurs pr. 31. december 2019. Gælden afvikles over 7 år.

Periodeafgrænsningsposter

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