

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Biggin Street, Dover

c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 25 09 53 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



Claus Melson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Biggin Street, Dover.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. marts 2019

Bestyrelse


Michael Kaa Andersen
formand

Henriette Blix (Bestyrelsesmedlem)
Henriette Blix


Kristian Lützau

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Biggin Street, Dover

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Biggin Street, Dover for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. marts 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 27 20 99 36



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Biggin Street, Dover c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 25 09 53 08
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Kaa Andersen, formand Henriette Blix Kristian Lützu
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Biggin Street, Dover
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige indenfor ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,75% er dagsværdien 20,7 mio kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 0,8 mio kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.895 t.kr. mod 1.917 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -2.603 t.kr. mod 414 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket af værdiregulering af ejendommen samt valutakursregulering. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende men som forventet.

I henhold til lejekontraktens bestemmelser pågår der forhandlinger med lejerne i selskabets ejendom omkring det fremtidige lejeniveau for de næste 5 år. Det forventes, at forhandlingerne afsluttes i løbet af 2019.

Selskabets finansiering udløber i 2019, og der forventes optaget en ny finansiering til helt eller delvis indfrielse heraf. Investorerne har tilkendegivet, at de vil stille den manglende finansiering til rådighed.

Det er bestyrelsens vurdering, at begge forhold afklares i 2019.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste	1.894.509	1.917.107
2 Andre finansielle indtægter	197.877	549.671
Øvrige finansielle omkostninger	-1.040.234	-1.204.430
Ordinært resultat	1.052.152	1.262.348
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.654.730	-848.539
Årets resultat	-2.602.578	413.809
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	413.809
Disponeret fra overført resultat	-2.602.578	0
Disponeret i alt	-2.602.578	413.809

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>20.679.750</u>	<u>24.334.480</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.679.750</u>	<u>24.334.480</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.679.750</u>	<u>24.334.480</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>7.598</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>7.598</u>
	Likvide beholdninger	<u>589.631</u>	<u>640.744</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>589.631</u>	<u>648.342</u>
	Aktiver i alt	<u>21.269.381</u>	<u>24.982.822</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	24.268.000	23.188.000
5	Overført resultat	-17.852.067	-15.249.489
	Egenkapital i alt	6.415.933	7.938.511
Gældsforpligtelser			
6	Kreditinstitutter i øvrigt	0	839.770
7	Gæld til pengeinstitutter	0	13.688.931
	Gæld til ApS kompl. Biggin Street, Dover	120.110	118.062
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	120.110	14.646.763
	Gældsforpligtelser	14.093.701	1.757.000
	Anden gæld	303.219	289.626
	Periodeafgrænsningsposter	336.418	350.922
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.733.338	2.397.548
	Gældsforpligtelser i alt	14.853.448	17.044.311
	Passiver i alt	21.269.381	24.982.822
1	Lejeforhold og finansiering		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

1. Lejeforhold og finansiering

I henhold til lejekontraktens bestemmelser pågår der forhandlinger med lejerne i selskabets ejendom omkring det fremtidige lejeniveau for de næste 5 år. Det forventes, at forhandlingerne afsluttes i løbet af 2019.

Selskabets finansiering udløber i 2019, og der forventes optaget en ny finansiering til helt eller delvis indfrielse heraf. Investorerne har tilkendegivet, at de vil stille den manglende finansiering til rådighed.

Det er bestyrelsens vurdering, at begge forhold afklares i 2019.

	2018 kr.	2017 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renter investorindskud	0	793
Kursregulering valuta	197.877	548.878
	197.877	549.671

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	47.211.116	47.211.116
Kostpris 31. december 2018	47.211.116	47.211.116
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-22.876.636	-22.028.097
Årets regulering til dagsværdi	-3.308.760	0
Årets valutakursregulering	-345.970	-848.539
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	-26.531.366	-22.876.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	20.679.750	24.334.480
Ejendomsværdi i GBP	2.500.000	2.900.000

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdiberegningen foretages med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,75
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelse af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 814 t.kr.

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	23.188.000	22.108.000
Årets investorindbetalinger	1.080.000	1.080.000
	24.268.000	23.188.000
100 A-kommanditanparter á DKK 370.000	37.000.000	37.000.000
	37.000.000	37.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	64.159	79.385
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-15.249.489	-15.663.298
Årets overførte overskud eller underskud	-2.602.578	413.809
	-17.852.067	-15.249.489
6. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	839.752	1.613.770
Heraf forfalder inden for 1 år	-839.752	-774.000
	0	839.770

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	13.253.949	14.671.931
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-13.253.949</u>	<u>-983.000</u>
	<u>0</u>	<u>13.688.931</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kredit- og pengeinstitutter, 14.094 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 20.680 t.kr.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Biggin Street, Dover er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

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, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kredit- og pengeinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

INTRANOTE signing

Signatures in this document are legally binding.
The document is signed using IntraNote Signing.
The Signers identity has been registered and the signers are listed below

With my signature, I confirm the content and dates in this document

Kristian Lützu **(Bestyrelsesmedlem)**

On behalf of: K/S Biggin Street, Dover

ID: d974562e-7429-d6d9-36ea-32c0a2a1273f

Date: 2019-04-23 06:45 (UTC)



Henriette Blix (Bestyrelsesmedlem)

On behalf of: K/S Biggin Street, Dover

ID: fe8b7e3e-5633-b100-1a58-151f9b6f3ff4

Date: 2019-04-03 11:23 (UTC)

Henriette Blix (Bestyrelsesmedlem)



Claus Melson

On behalf of: EjendomsInvest

ID: 17448b13-1789-ee7d-bd48-e74b9898348f

Date: 2019-04-03 07:00 (UTC)

