

K/S Belvoir Street
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 26 31 14 54

Årsrapport 2023

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. april 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2023	12
Balance pr. 31.12.2023	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Belvoir Street
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 26 31 14 54

Bestyrelse

Anders Christian Anderson (formand)
Bent Lindrup Nielsen
Niels-Erik Espenhein

Komplementar

Belvoir Street Komplementar ApS
CVR-nr. 26 31 16 40

Revision

Deloitte
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Belvoir Street.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2023 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 4. april 2024

Anders Christian Anderson
Formand

Bent Lindrup Nielsen

Niels-Erik Espenhein

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Belvoir Street

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Belvoir Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 bl.a. 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 4. april 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 5-11 Belvoir Street, Leicester, England.. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 21.12.2001 med overtagelse den 13.02.2002.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 blev driftsmæssig som forventet for K/S Belvoir Street. Årets resultat udviser et overskud på kr. 425.119

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 228.294.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2023 udgør kr. 10.087.401. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 9.344.032. Selskabet ejer 20 af egne anparter svarende til 20,0%.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 857,72 pr. 31.12.2023 (838,45 pr. 31.12.2022).

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		1.338.011	1.332.405
Driftsomkostninger		(408.986)	(322.487)
Driftresultat før finansielle poster		929.025	1.009.918
Finansielle indtægter	2	24.274	504.999
Finansielle omkostninger	3	(952.120)	(1.308.529)
Resultat før værdireguleringer		1.179	206.388
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	423.940	(1.046.980)
Årets resultat		425.119	(840.592)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		425.119	(840.592)
I alt		425.119	(840.592)

Balance pr. 31.12.2023
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	18.869.840	18.445.900
Materielle anlægsaktiver		18.869.840	18.445.900
Anlægsaktiver i alt		18.869.840	18.445.900
Tilgodehavende investorindskud		0	6.875
Andre tilgodehavender		19.309	19.505
Tilgodehavender		19.309	26.380
Likvide beholdninger		81.638	341.881
Omsætningsaktiver i alt		100.947	368.261
Aktiver i alt		18.970.787	18.814.161

Balance pr. 31.12.2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Stamkapital		30.000.000	30.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.344.032)	(9.344.032)
Overført over-/underskud		(10.568.567)	(10.993.686)
Egenkapital		10.087.401	9.662.282
Prioritetsgæld	6	7.570.008	7.807.499
Gældsbreve	6	159.940	0
Langfristede gældsforpligtelser		7.729.948	7.807.499
Kortfristet del af langfristet gæld	6	446.616	698.029
Anden gæld		426.414	375.718
Periodeafgrænsningsposter		280.408	270.633
Kortfristede gældsforpligtelser		1.153.438	1.344.380
Gældsforpligtelser		8.883.386	9.151.879
Passiver i alt		18.970.787	18.814.161
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

Egenkapitaloppgørelse pr. 31.12.2023

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital				
Egenkapital, primo	30.000.000	(9.344.032)	(10.993.686)	9.662.282
Årets resultat	0	0	425.119	425.119
Egenkapital, ultimo	30.000.000	(9.344.032)	(10.568.567)	10.087.401

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 300.000.

	2023 kr.	2022 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	93.440	93.440

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2023	2022
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	936	2.336
Realiseret valutakursgevinst	23.338	375.115
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	127.548
	24.274	504.999
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(739.730)	(1.230.598)
Realiseret valutakurstab	(16.744)	(77.931)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(195.646)	0
	(952.120)	(1.308.529)
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	423.940	(1.046.980)
	423.940	(1.046.980)

Noter

	2023
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2023	26.524.525
Kostpris 31.12.2023	26.524.525
Værdiregulering 01.01.2023	(8.078.625)
Valutakursregulering	423.940
Værdiregulering 31.12.2023	(7.654.685)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023	18.869.840

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	140.000
Afkastkrav, engelske principper	5,96%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommene er udlejet til Star Pubs & Bars (Property) Ltd. på uopsigelige lejekontrakt løbende til 23.04.2034.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>5,46%</u>	<u>5,96%</u>	<u>6,46%</u>
Værdi af ejendom i GBP	2.401.419	2.200.000	2.029.754
Værdi af ejendom i DKK	20.597.451	18.869.840	17.409.609
Egenkapital i DKK	<u>11.815.012</u>	<u>10.087.401</u>	<u>8.627.170</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr	Amortiseret kostpris kr.
Forfald 0-1 år	50.000	0	857,72	428.860	420.556
Forfald 0-1 år	0	26.060	100,00	26.060	26.060
Forfald 1-5 år	150.000	0	857,72	1.286.580	1.253.364
Forfald 1-5 år	0	126.761	100,00	126.761	126.761
Forfald efter 5 år	750.000	0	857,72	6.432.900	6.316.644
Forfald efter 5 år	0	33.179	100,00	33.179	33.179
Langfristet gæld					
31.12.2023	950.000	186.000		8.334.340	8.176.564
Langfristet gæld					
31.12.2022	1.000.000	287.108		8.505.528	

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2023 kr.	2022 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	18.869.840	18.445.900

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2023.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

Jan Vester Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Vester Sørensen
Dirigent
ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 15:08:58
Underskrevet med MitID



Morten Almtoft Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Almtoft Lund
Revisor
ID: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 16:23:09
Underskrevet med MitID



Bent Lindrup Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Lindrup Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 3ba0a32d-e424-44c6-b707-07237784beb3
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 07:23:54
Underskrevet med MitID



Niels-Erik Espenhein

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels-Erik Espenhein
Bestyrelsesmedlem
ID: 754bceb9-10ab-41aa-8ab5-a5ad67b19521
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 22:20:46
Underskrevet med MitID



Anders Christian Anderson

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Christian Anderson
Bestyrelsesformand
ID: 4a79df7d-4218-4263-b98e-407f4f2c3ec2
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 22-04-2024 kl.: 17:06:12
Underskrevet med MitID

