

**K/S Lewisham High Street**

CVR-nr. 27 42 10 91

**Årsregnskab 2012**

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29/5 2013

  
Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

**Bestyrelsen**

København, den 30.05.2013

\_\_\_\_\_  
Thomas Bender  
Formand

\_\_\_\_\_  
Henning Wolf

\_\_\_\_\_  
Michael Brix

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2012	12
Balance pr. 31.12.2012	13
Noter	15

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Lewisham High Street  
c/o Procura Management A/S  
Kigkurren 8A, 2  
2300 København S  
CVR-nr. 27 42 10 91  
Hjemstedskommune København

### Bestyrelse

Thomas Bender (formand)  
Henning Wolf  
Michael Brix

### Komplementar

Lewisham High Street Komplementar ApS  
CVR-nr. 27 42 12 88

### Revision

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Lewisham High Street.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Lewisham High Street

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lewisham High Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt GBP 1.380.000. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til opfyldelse af tilsagn fra investorerne om tilførsel af likviditet til dækning af driftsomkostningerne ved selskabets virksomhed. Ledelsen bedømmer, at investorerne vil være i stand til at opfylde kravet om tilførsel af likviditet og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København Ø, den 30.05.2013

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Greve

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 198/204 High Street, Lewisham, London SE13 6JP, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 31.12.2003 med overtagelse den 15.03.2004.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2012 blev driftsmæssig som forventet for K/S Lewisham High Street. Årets resultat udviser et underskud på kr. -167.797.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld en gevinst på kr. 84.086.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2012 udgør kr. 1.185.288.

### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til JD Wetherspoon Plc på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 10.02.2037.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 1.380.000 omregnet til DKK pr. 31.12.2012.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 87.250 svarende til en afkastfaktor på 6,3 % p.a. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt, at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2012 betalt huslejen rettidigt.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

### Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 995.030.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 5,78 % p.a. med udløb i 2014. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en højere rente. Dagsværdien af lånet er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånet omregnet til DKK.

## Ledelsesberetning

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og prioritetsgælden samt note 1.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

### Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2014.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

### 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.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

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

### Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsjendommens dagsværdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

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

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Markedsværdien beregnes af ekstern vurderingsmand på baggrund af den aktuelle huslejeindtægt.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Resultatopgørelse 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Lejeindtægter		806.304	833.144
Driftsomkostninger		(308.497)	(206.529)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>497.807</b>	<b>626.615</b>
Finansielle indtægter		10.930	4.534
Finansielle omkostninger		(760.620)	(1.031.443)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>(251.883)</b>	<b>(400.294)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	320.160	323.058
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	(236.074)	(234.940)
<b>Årets resultat</b>		<b>(167.797)</b>	<b>(312.176)</b>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

**Balance pr. 31.12.2012**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	3	12.602.160	12.282.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.602.160</b>	<b>12.282.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.602.160</b>	<b>12.282.000</b>
Tilgodehavende investorindskud		175.758	59.205
Andre tilgodehavender		10.035	0
Periodeafgrænsningsposter		6.353	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>192.146</b>	<b>59.205</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>275.227</b>	<b>422.780</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>467.373</b>	<b>481.985</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>13.069.533</b>	<b>12.763.985</b>

**Balance pr. 31.12.2012**  
**Passiver**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital		11.500.000	9.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(4.392.925)	(2.744.736)
Overført over-/underskud		(5.921.787)	(5.753.990)
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.185.288</b>	<b>1.001.274</b>
Prioritetsgæld	5	7.946.479	8.775.527
Gældsbreve	5	1.140.000	2.073.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.086.479</b>	<b>10.849.027</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	2.133.636	292.950
Anden gæld		478.367	439.545
Periodeafgrænsningsposter		185.763	181.189
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.797.766</b>	<b>913.684</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.884.245</b>	<b>11.762.711</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.069.533</b>	<b>12.763.985</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtigelser	8		

## 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 og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

#### Fremtidsudsigter

Selskabets fortsatte drift kræver løbende tilførsel af likviditet. Usikkerheden henføres til opfyldelse af tilsagn fra investorerne om tilførsel af likviditet til dækning af driftsomkostninger ved selskabets virksomhed. Ledelsen bedømmer, at investorerne vil være i stand til at opfylde kravet om tilførsel af likviditet og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom  
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

	2012 kr.	2011 kr.
	320.160	323.058
	(236.074)	(234.940)
	<u>84.086</u>	<u>88.118</u>

## Noter

	2012
	kr.
<b>3 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2012	17.400.980
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2012</b>	<b>17.400.980</b>
Værdiregulering 01.01.2012	(5.118.980)
Valutakursregulering	320.160
Dagsværdiregulering	0
<b>Værdiregulering 31.12.2012</b>	<b>(4.798.820)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012</b>	<b>12.602.160</b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	12.282.000

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgøre kr. 17.400.980.

## Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
<b>4 Egenkapital</b>				
Egenkapital 01.01.2012	9.500.000	(2.744.736)	(5.753.990)	1.001.274
Kapitalforhøjelse	2.000.000	(2.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(167.797)	(167.797)
Årets indskud	0	351.811	0	351.811
<b>Egenkapital 31.12.2012</b>	<b>11.500.000</b>	<b>(4.392.925)</b>	<b>(5.921.787)</b>	<b>1.185.288</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 115.000.

	2012 kr.	2011 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>43.929</u>	<u>27.447</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr	Dags- værdi kr.
Forfald 0-1 år	16.057	0	913,20	146.636	146.636
Forfald 0-1 år	0	993.500	100,00	993.500	993.500
Forfald 1-5 år	978.973	0	913,20	8.939.979	8.939.979
Forfald 1-5 år	0	1.140.000	100,00	1.140.000	1.140.000
<b>Langfristet gæld 31.12.2012</b>	<b>995.030</b>	<b>2.133.500</b>		<b>11.220.115</b>	<b>11.220.115</b>
Langfristet gæld 31.12.2011	1.009.941	2.153.500		11.141.977	11.141.977

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom og grund.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom og inventar	<u>12.602.160</u>	<u>12.282.000</u>
Nominal restgæld på lån	<u>11.220.115</u>	<u>11.141.977</u>

### 7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2012.

### 8 Eventualforpligtigelser

Ingen