

K/S Broad Street
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 27754724

Årsrapport 2025

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. marts 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2025	12
Balance pr. 31.12.2025	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2025	15
Noter	16

K/S Broad Street

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Broad Street
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 27 75 47 24

Bestyrelse

Ivan Robert Grosser (formand)
Lone Bidstrup Tikkanen
Martin Eriksen

Komplementar

Broad Street Komplementar ApS
CVR-nr. 27 72 97 89

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for K/S Broad 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 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2025 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 11. marts 2026

Ivan Robert Grosser
Formand

Lone Bidstrup Tikkanen

Martin Eriksen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Broad Street

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Broad Street for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review 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 reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

K/S Broad Street

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.

Kolding, den 11. marts 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 192-194 Broad Street, Birmingham, West Midlands, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 24.06.2004 med overtagelse den 15.07.2004.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2025 blev driftsmæssig som forventet for K/S Broad Street. Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.161.090

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 507.660.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2025

udgør kr. -10.403.959. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 14.731.333.

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 regnskabsafslæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 857,31 pr. 31.12.2025 (899,34 pr. 31.12.2024).

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 rentekomkostninger 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 ejendommens 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 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 amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		2.234.289	1.569.574
Driftsomkostninger		(442.694)	(464.890)
Driftresultat før finansielle poster		1.791.595	1.104.684
Finansielle indtægter	2	844.827	7.686
Finansielle omkostninger	3	(1.143.295)	(2.078.714)
Resultat før værdireguleringer		1.493.127	(966.344)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(332.037)	(15.794.530)
Årets resultat		1.161.090	(16.760.874)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		1.161.090	(16.760.874)
I alt		1.161.090	(16.760.874)

Balance pr. 31.12.2025
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	6.772.749	7.104.786
Materielle anlægsaktiver		6.772.749	7.104.786
Anlægsaktiver i alt		6.772.749	7.104.786
Tilgodehavende investorindskud		16.500	0
Andre tilgodehavender		13.692	15.248
Tilgodehavender		30.192	15.248
Likvide beholdninger		641.463	644.190
Omsætningsaktiver i alt		671.655	659.438
Aktiver i alt		7.444.404	7.764.224

Balance pr. 31.12.2025
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		37.000.000	37.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(14.731.333)	(15.011.333)
Overført over-/underskud		(32.672.626)	(33.833.716)
Egenkapital		(10.403.959)	(11.845.049)
Prioritetsgæld	6	15.833.106	17.545.327
Langfristede gældsforpligtelser		15.833.106	17.545.327
Kortfristet del af langfristet gæld	6	892.251	878.323
Anden gæld		666.917	707.174
Periodeafgrænsningsposter		456.089	478.449
Kortfristede gældsforpligtelser		2.015.257	2.063.946
Gældsforpligtelser		17.848.363	19.609.273
Passiver i alt		7.444.404	7.764.224
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2025

	Stamkapita I kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	37.000.000	(15.011.333)	(33.833.716)	(11.845.049)
Årets resultat	0	0	1.161.090	1.161.090
Årets indskud	0	280.000	0	280.000
Egenkapital, ultimo	37.000.000	(14.731.333)	(32.672.626)	(10.403.959)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 370.000.

	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	147.313	150.113

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.

	2025	2024
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	1.349	1.118
Realiseret valutakursgevinst	3.781	6.568
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	839.697	0
	844.827	7.686
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.134.715)	(1.205.735)
Realiseret valutakurstab	(8.580)	(2.875)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(870.104)
	(1.143.295)	(2.078.714)
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(332.037)	1.111.166
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	0	(16.905.696)
	(332.037)	(15.794.530)

Noter

	2025
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2025	47.145.589
Kostpris 31.12.2025	47.145.589
Værdiregulering 01.01.2025	(40.040.803)
Valutakursregulering	(332.037)
Dagsværdiregulering	0
Værdiregulering 31.12.2025	(40.372.840)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2025	6.772.749

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	228.000
Afkastkrav, engelske principper*	27,04%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

*Grundet den korte resttid på lejeaftalen og set i lyset af, at nuværende husleje er meget højere end markedslejen fremstår afkastkravet højere end det reelt er.

Investeringsejendommen er udlejet til Eldridge Pope & Co Plc på uopsigelig lejekontrakt løbende til 09.06.2027.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>26,54%</u>	<u>27,04%</u>	<u>27,54%</u>
Værdi af ejendom i GBP	804.886	790.000	775.655
Værdi af ejendom i DKK	6.900.364	6.772.749	6.649.768
Egenkapital i DKK	<u>(10.276.344)</u>	<u>(10.403.959)</u>	<u>(10.526.940)</u>

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

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr
Forfald 0-1 år	104.076	0	857,31	892.251
Forfald 1-5 år	1.846.836	0	857,31	15.833.106
Langfristet gæld				
31.12.2025	1.950.911	0		16.725.357
Langfristet gæld 31.12.2024	2.048.575	0		18.423.650

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2025 kr.	2024 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	6.772.749	7.104.786

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2025.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

