

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

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. marts 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2024	12
Balance pr. 31.12.2024	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	15
Noter	16

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 11. marts 2025

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 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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.

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 2025

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 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

2024 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Broad Street. Årets resultat udviser et underskud på kr. -16.760.874

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -16.664.634.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. -11.845.049. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 15.011.333.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

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 899,34 pr. 31.12.2024 (857,72 pr. 31.12.2023).

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 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 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 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		1.569.574	2.176.298
Driftsomkostninger		(464.890)	(414.054)
Driftresultat før finansielle poster		1.104.684	1.762.244
Finansielle indtægter	2	7.686	3.451
Finansielle omkostninger	3	(2.078.714)	(1.698.363)
Resultat før værdireguleringer		(966.344)	67.332
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(15.794.530)	514.468
Årets resultat		<u>(16.760.874)</u>	<u>581.800</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(16.760.874)	581.800
I alt		<u>(16.760.874)</u>	<u>581.800</u>

Balance pr. 31.12.2024
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	7.104.786	22.899.316
Materielle anlægsaktiver		7.104.786	22.899.316
Anlægsaktiver i alt		7.104.786	22.899.316
Andre tilgodehavender		15.248	141.712
Tilgodehavender		15.248	141.712
Likvide beholdninger		644.190	230.468
Omsætningsaktiver i alt		659.438	372.180
Aktiver i alt		7.764.224	23.271.496

Balance pr. 31.12.2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		37.000.000	33.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(15.011.333)	(11.681.333)
Overført over-/underskud		(33.833.716)	(17.072.842)
Egenkapital		(11.845.049)	4.245.825
Prioritetsgæld	6	17.545.327	17.571.033
Langfristede gældsforpligtelser		17.545.327	17.571.033
Kortfristet del af langfristet gæld	6	878.323	786.067
Anden gæld		707.174	668.571
Periodeafgrænsningsposter		478.449	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.063.946	1.454.638
Gældsforpligtelser		19.609.273	19.025.671
Passiver i alt		7.764.224	23.271.496
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	33.000.000	(11.681.333)	(17.072.842)	4.245.825
Kapitalforhøjelse	4.000.000	(4.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(16.760.874)	(16.760.874)
Årets indskud	0	670.000	0	670.000
Egenkapital, ultimo	37.000.000	(15.011.333)	(33.833.716)	(11.845.049)

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

	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	150.113	116.813

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.

	2024 kr.	2023 kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	1.118	716
Realiseret valutakursgevinst	6.568	2.735
	7.686	3.451
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.205.735)	(1.266.451)
Realiseret valutakurstab	(2.875)	(5.457)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(870.104)	(426.455)
	(2.078.714)	(1.698.363)
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	1.111.166	514.468
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(16.905.696)	0
	(15.794.530)	514.468

Noter

	2024
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2024	47.145.589
Kostpris 31.12.2024	47.145.589
Værdiregulering 01.01.2024	(24.246.273)
Valutakursregulering	1.111.166
Dagsværdiregulering	(16.905.696)
Værdiregulering 31.12.2024	(40.040.803)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024	7.104.786

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en vurdering fra en ekstern valuar.

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.

Investeringsejendommene er udlejet til Eldridge Pope & Co Plc på en uopsigelige 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	7.238.658	7.104.786	6.975.776
Egenkapital i DKK	<u>(11.711.177)</u>	<u>(11.845.049)</u>	<u>(11.974.059)</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
Forfald 0-1 år	97.663	0	899,34	878.323
Forfald 1-5 år	1.950.912	0	899,34	17.545.327
Langfristet gæld				
31.12.2024	2.048.575	0		18.423.650
Langfristet gæld 31.12.2023	2.140.221	0		18.357.100

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2024 kr.	2023 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	7.104.786	22.899.316

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Ivan Grosser

Navn returneret af MitId: Ivan Robert Grosser
Bestyrelsesformand
ID: 130f0bf6-de5f-430d-99e1-1d7d6e9b236b
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 12-03-2025 15:56:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Jan Vester Sørensen

Navn returneret af MitId: Jan Vester Sørensen
Dirigent
ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 13-03-2025 12:29:22 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Martin Eriksen

Navn returneret af MitId: Martin Eriksen
Bestyrelsesmedlem
ID: f6183787-3d35-4f0a-94f8-ed048fedcd86
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 12-03-2025 14:36:08 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Lone Tikkanen

Navn returneret af MitId: Lone Bidstrup Tikkanen
Bestyrelsesmedlem
ID: b0454dde-0b92-4479-a250-5f264989dd5a
CPR-match med MitId
Dato for underskrift: 12-03-2025 14:43:27 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



Morten Almqvist Lund

Navn returneret af MitId: Morten Almqvist Lund
Revisor
ID: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 12-03-2025 15:33:24 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 1fc620uuSq\$252406826