

**K/S Belvoir Street**

c/o Procura Management A/S

Slotsmarken 18, 1

2970 Hørsholm

CVR-nr. 26311454

**Årsrapport 2025**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25. februar 2026

---

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	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 Belvoir Street**

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

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

### **Bestyrelse**

Bent Lindrup Nielsen (formand)  
Jan Sørensen  
Niels-Erik Espenhein

### **Komplementar**

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

### **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 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 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 25. februar 2026

---

Bent Lindrup Nielsen  
Formand

---

Jan Sørensen

---

Niels-Erik Espenhein



## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i K/S Belvoir Street

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Belvoir 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 Belvoir 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 25. februar 2026

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

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

2025 blev driftsmæssig som forventet for K/S Belvoir Street. Årets resultat udviser et underskud på kr. -1.916.183

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -2.265.938.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2025 udgør kr. 9.682.597. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 9.344.032. Selskabet ejer 10 af egne anparter svarende til 10%.

### 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 regnskabsafreggelsen 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 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 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.390.114</b>	<b>1.381.429</b>
Driftsomkostninger		(352.160)	(321.902)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>1.037.954</b>	<b>1.059.527</b>
Finansielle indtægter	2	379.058	4.759
Finansielle omkostninger	3	(693.915)	(1.168.547)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>723.097</b>	<b>(104.261)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(2.639.280)	915.640
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.916.183)</b>	<b>811.379</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		(1.916.183)	811.379
<b>I alt</b>		<b>(1.916.183)</b>	<b>811.379</b>



**Balance pr. 31.12.2025**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2025 kr.</u>	<u>2024 kr.</u>
Investeringsejendom	5	17.146.200	19.785.480
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.146.200</b>	<b>19.785.480</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.146.200</b>	<b>19.785.480</b>
Andre tilgodehavender		411.716	14.488
<b>Tilgodehavender</b>		<b>411.716</b>	<b>14.488</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>402.217</b>	<b>102.867</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>813.933</b>	<b>117.355</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.960.133</b>	<b>19.902.835</b>



**Balance pr. 31.12.2025**  
**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		30.000.000	30.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.344.032)	(9.344.032)
Overført over-/underskud		(10.973.371)	(9.757.188)
<b>Egenkapital</b>		<b>9.682.597</b>	<b>10.898.780</b>
Prioritetsgæld	6	6.717.312	7.503.222
Gældsbreve	6	310.667	247.218
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.027.979</b>	<b>7.750.440</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	497.427	506.578
Anden gæld		472.075	453.253
Periodeafgrænsningsposter		280.055	293.784
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.249.557</b>	<b>1.253.615</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.277.536</b>	<b>9.004.055</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.960.133</b>	<b>19.902.835</b>
Going concern	1		
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
<b>Egenkapital</b>				
Egenkapital, primo	30.000.000	(9.344.032)	(9.757.188)	10.898.780
Årets resultat	0	0	(1.916.183)	(1.916.183)
Hensat til tab på investorindskud	0	0	700.000	700.000
Årets indskud	0	0	0	0
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>30.000.000</b>	<b>(9.344.032)</b>	<b>(10.973.371)</b>	<b>9.682.597</b>

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

	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<b>93.440</b>	<b>93.440</b>



## 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.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter	1.012	1.097
Realiseret valutakursgevinst	4.704	3.662
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	373.342	0
	<b>379.058</b>	<b>4.759</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter	(681.167)	(771.682)
Realiseret valutakurstab	(12.748)	(7.796)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(389.069)
	<b>(693.915)</b>	<b>(1.168.547)</b>
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(924.660)	915.640
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(1.714.620)	0
	<b>(2.639.280)</b>	<b>915.640</b>



## Noter

	<b>2025</b>
	<b>kr.</b>
<b>5 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2025	26.524.525
<b>Kostpris 31.12.2025</b>	<b>26.524.525</b>
Værdiregulering 01.01.2025	(6.739.045)
Valutakursregulering	(924.660)
Dagsværdiregulering	(1.714.620)
<b>Værdiregulering 31.12.2025</b>	<b>(9.378.325)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2025</b>	<b>17.146.200</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	140.000
Afkastkrav, engelske principper	6,56%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

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

**Følsomhedsberegning**

Afkastkrav, engelske principper	<u>6,06%</u>	<u>6,56%</u>	<u>7,06%</u>
Værdi af ejendom i GBP	2.165.088	2.000.000	1.858.304
Værdi af ejendom i DKK	18.561.516	17.146.200	15.931.429
Egenkapital i DKK	<u>11.097.913</u>	<u>9.682.597</u>	<u>8.467.826</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	Amortiseret kostpris kr.
Forfald 0-1 år	50.000	0	857,31	428.655	420.351
Forfald 0-1 år	0	68.772	100,00	68.772	68.772
Forfald 1-5 år	200.000	0	857,31	1.714.620	1.681.404
Forfald 1-5 år	0	294.667	100,00	294.667	294.667
Forfald efter 5 år	600.000	0	857,31	5.143.860	5.044.212
Forfald efter 5 år	0	16.000	100,00	16.000	16.000
<b>Langfristet gæld</b>					
<b>31.12.2025</b>	<b>850.000</b>	<b>379.439</b>		<b>7.666.574</b>	<b>7.525.406</b>
Langfristet gæld 31.12.2024	900.000	312.430		8.406.490	8.257.018



## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>17.146.200</u>	<u>19.785.480</u>

### 8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2025.

### 9 Eventualforpligtigelser

Ingen

