



# K/S Stoke Newington High Street

CVR-nr. 27 95 63 86

Bernstorffsvej 128  
2900 Hellerup

## Årsrapport 2013

LYNGEN REVISORERNE

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Abildgårdsparken 8A

DK · 3460 Birkerød

CVR 28 84 95 40

Telefon 45 81 45 91

Telefax 45 81 45 92

Email info@l-r.dk

Web l-r.dk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære  
generalforsamling den 5. april 2014

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a flourish.

*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Stoke Newington High Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

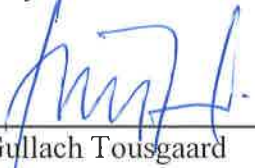
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. marts 2014

I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Gullach Tousgaard  
*Formand*

  
\_\_\_\_\_  
Erling Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i K/S Stoke Newington High Street*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stoke Newington High Street for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion henviser vi til oplysninger i note 1 i årsregnskabet om usikkerheden ved indregning og måling af investeringsejendommen på i alt 1.832.356 GBP. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi henviser til, at som følge af den aktuelle markedssituation er det behæftet med stor usikkerhed at værdiansætte investeringsejendomme, og derfor kan værdien være anderledes end den i regnskabet anførte. Vi har dog ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end den af ledelsen foretagne.

#### 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.

Birkerød, den 12. marts 2014

**Lyngen Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**



Per Friksen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Stoke Newington High Street Bernstorffsvej 128 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 27 95 63 86
	Stiftet: 23. december 1997
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	Stoke Newington High Street Komplementar ApS CVR-nr. 27 95 63 35
<b>Bestyrelse</b>	Gullach Tousgaard Erling Nielsen
<b>Revisor</b>	Lyngen Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Lautrupsgade 7 2100 København Ø

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 143-145 Stoke Newington High Street, Stoke Newington, London, England. Ejendommen er erhvervet den 25. november 2004.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte havde til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på værdien af ejendommen. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en grad af usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på kr. 39.144. Heraf vedrører valutakursreguleringer af investeringsejendom og prioritetsgæld et tab på kr. 148.626. Egenkapitalen udgør kr. 4.573.776 pr. 31. december 2013.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Værdiansættelse af ejendommen og finansiering

Ejendommen er udlejet til pubkæden J. D. Wetherspoon Plc. på en uopsigelig lejekontrakt frem til 2029. Der foretages forhandling om lejen hvert femte år (rent review). Huslejen kan alene reguleres op. Næste rent review er den 31. marts 2014.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten uændret værdiansat til 1.832.356 GBP omregnet til DKK 16.733.069 pr. 31. december 2013.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettoglejeindtægt på 104.932 GBP, svarende til en afkastfaktor på 5,6 % p.a. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt at huslejen alene kan sættes op. Lejer har betalt rettidigt gennem 2013.

Nettoglejeindtægten svarer til huslejeindtægten. Lejer er forpligtet til at afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

## **Ledelsesberetning (fortsat)**

### **Værdiansættelse af prioritetsgæld**

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 1.287.685 GBP optaget i et engelsk pengeinstitut.

Prioritetslånet har en fast rente på 5,78 % p.a. med udløb i 2029. 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.

### **Finansielle risici**

Ejendommen er finansieret med 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb i 2029.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen er finansieret med 1. prioritetslån optaget i samme valuta.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013	2012
<b>Huslejeindtægter</b>		<b>936.570</b>	<b>954.113</b>
Ejendomsomkostninger		-131.698	-214.498
<b>Bruttoresultat</b>		<b>804.872</b>	<b>739.615</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>804.872</b>	<b>739.615</b>
Finansielle indtægter	2	329.778	471.843
Finansielle omkostninger	3	-1.095.506	-1.059.538
<b>Årets resultat</b>		<b>39.144</b>	<b>151.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		39.144	151.920
<b>Disponeret i alt</b>		<b>39.144</b>	<b>151.920</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2013	2012
Investeringsjendomme		16.343.693	16.733.069
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>16.343.693</b>	<b>16.733.069</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.343.693</b>	<b>16.733.069</b>
Andre tilgodehavender		9.800	2.457
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>9.800</b>	<b>2.457</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>380.367</b>	<b>331.731</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>390.167</b>	<b>334.188</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.733.860</b>	<b>17.067.257</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2013	2012
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		-3.613.741	-3.613.741
Overført resultat		-1.812.483	-1.851.627
<b>Egenkapital</b>	5	<b>4.573.776</b>	<b>4.534.632</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.326.133	11.759.139
Gæld til tilknyttet virksomhed		159.767	153.911
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>11.485.900</b>	<b>11.913.050</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	159.376	154.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.009	30.192
Anden gæld		89.079	48.352
Periodeafgrænsningsposter		403.720	386.955
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>674.184</b>	<b>619.574</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.160.084</b>	<b>12.532.625</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.733.860</b>	<b>17.067.257</b>
Usikkerhed ved indregning eller måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning eller måling

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 værdien af ejendommen. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en grad af usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Valutakursregulering af ejendom	0	425.100
Valutakursregulering af prioritetsgæld	240.750	0
Renteindtægter fra bank	208	52
Realiserede kursgevinster	38.820	46.691
Urealiserede kursgevinster	0	0
Gevinst ved salg af andele	50.000	0
	<u><b>329.778</b></u>	<u><b>471.843</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Valutakursregulering af ejendom	389.376	0
Valutakursregulering af prioritetsgæld	0	337.402
Prioritetsrenter	680.423	714.305
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.294	6.142
Realiserede kurstab	16.413	1.689
	<u><b>1.095.506</b></u>	<u><b>1.059.538</b></u>

## Noter

	2013	2012
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Investeringsjendomme</i>		
Kostpris 1. januar	20.304.331	20.304.331
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>20.304.331</u>	<u>20.304.331</u>
Værdiregulering 1. januar	-3.571.262	-3.996.362
Valutakursregulering	-389.376	425.100
Dagsværdiregulering	0	0
Værdiregulering 31. december	<u>-3.960.638</u>	<u>-3.571.262</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>16.343.693</u></b>	<b><u>16.733.069</u></b>

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs.

<b>5 Egenkapital</b>		
Stamkapital 1. januar	10.000.000	10.000.000
Virksomhedskapital 31. december	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar	-3.613.741	-3.613.741
Årets indskud/udlodning	0	0
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital 31. december	<u>-3.613.741</u>	<u>-3.613.741</u>
Overført resultat 1. januar	-1.851.627	-2.003.547
Forslag til årets resultatfordeling	39.144	151.920
Overført resultat 31. december	<u>-1.812.483</u>	<u>-1.851.627</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>4.573.776</u></b>	<b><u>4.534.632</u></b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á 100.000 kr.

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

#### Gæld til realkreditinstitutter

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld i alt kr.	Dagsværdi kr.
Forfald senere end 5 år	1.187.148	10.588.767	10.588.767
Forfald om 1-4 år	82.669	737.366	737.366
Langfristet del	1.269.817	11.326.133	11.326.133
Forfald inden for 1 år	17.868	159.376	159.376
<b>Prioritetsgæld 31. december 2013</b>			<b>11.485.509</b>
Valutakurs pr. 31. december 2013:	891,95		

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån er deponeret 1. prioritetspant i kommanditselskabets ejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for prioritetsbelånere.

	2013	2012
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	16.343.693	17.158.169
Nominal restgæld	11.485.509	11.913.215

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes netto i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder opkrævede lejeindtægter fra ejendommens lejere. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

### Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes netto i resultatopgørelsen under finansielle poster, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsejendommens dagsværdi.

### Skat af årets resultat

Der hensættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. Der er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Der foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.