

K/S Stoke Newington High Street

c/o Nectar Asset Management, Philip Heymans Alle 3, 1.,
2900 Hellerup

CVR-nr. 27 95 63 86

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 05/04 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 5. april 2016

Bestyrelse

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 - 31. december 2015 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 18.529.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 5. april 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Stoke Newington High Street c/o Nectar Asset Management, Philip Heymans Alle 3, 1. 2900 Hellerup CVR-nr.: 27 95 63 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 6. juli 2004 Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Gullach Tousgaard, formand Erling Nielsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og udleje ejendommen beliggende 143-145 Stoke Newington High Street, Stoke Newington, London, United Kingdom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 596.062, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.748.950.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på £1,8 mio. ud fra uændret afkastskrav på 5,75%. En ændring i i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.482 og t.kr. +1.764.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.097.046	1.015.659
Andre eksterne omkostninger		-89.941	-73.534
Bruttoresultat		1.007.105	942.125
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	334.398	452.205
Resultat før finansielle poster		1.341.503	1.394.330
Finansielle indtægter		14.108	14.868
Finansielle omkostninger		-759.549	-830.086
Årets resultat		596.062	579.112
Overført resultat		596.062	579.112
		596.062	579.112

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		18.528.594	17.434.861
Materielle anlægsaktiver	3	18.528.594	17.434.861
Anlægsaktiver i alt		18.528.594	17.434.861
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	298.128
Andre tilgodehavender		194.562	53.643
Periodeafgrænsningsposter		7.407	0
Tilgodehavender		201.969	351.771
Likvide beholdninger		313.629	95.653
Omsætningsaktiver i alt		515.598	447.424
Aktiver i alt		19.044.192	17.882.285

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		6.386.258	6.386.258
Overført resultat		-637.308	-1.233.370
Egenkapital	4	5.748.950	5.152.888
Gæld til realkreditinstitutter		12.446.290	11.902.250
Anden gæld		173.143	165.024
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.619.433	12.067.274
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	202.618	180.059
Anden gæld		225.610	249.284
Periodeafgrænsningsposter		247.581	232.780
Kortfristede gældsforpligtelser		675.809	662.123
Gældsforpligtelser i alt		13.295.242	12.729.397
Passiver i alt		19.044.192	17.882.285
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på £1,8 mio. ud fra uændret afkastskrav på 5,75%. En ændring i i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.482 og t.kr. +1.764.

	2015	2014
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	1.093.733	1.091.168
Værdiregulering investeringsejendomme	1.093.733	1.091.168
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-759.335	-638.963
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	-759.335	-638.963
	334.398	452.205

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
	kr.
Kostpris 1. januar	20.304.331
Kostpris 31. december	20.304.331
Værdireguleringer 1. januar	-2.869.470
Valutakursregulering	1.093.733
Værdireguleringer 31. december	-1.775.737
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.528.594

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	6.386.258	-1.233.370	5.152.888
Årets resultat	0	596.062	596.062
Egenkapital 31. december	6.386.258	-637.308	5.748.950

Kommanditselskabskapitalen består af 100 anparter a nominelt kr. 100.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.920.309	12.446.290	202.618	11.508.860
Anden gæld	165.024	173.143	0	0
	12.085.333	12.619.433	202.618	11.508.860

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.649, er der givet pant i kommanditistselskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 18.529.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Stoke Newington High Street for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.