

K/S Walthamstow

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(18. regnskabsår)

CVR nr. 10054869

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. april 2018

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Walthamstow.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2018

I bestyrelsen:

Christian Kruse-Madsen (formand)

Claus Frees Sørensen

Tage Reinert

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Walthamstow

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Walthamstow for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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 revision 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 revisionen 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.

Hørsholm, den 9. april 2018

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Walthamstow c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 10054869 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Walthamstow Komplementar ApS
Bestyrelse	Christian Kruse-Madsen (formand) Claus Frees Sørensen Tage Reinert
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	CCH Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm CVR-nr: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen Industrial Estate Units 1-10, Lockwood Way, Walthamstow, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 973.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 4.988.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.961.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 37.120. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 30.560.

Finansiering

Avenir III B.V. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Global Talasa S.L. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Walthamstow for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdiberegning er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i Storbritannien er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved målingen af dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.837.841	3.229.346
Lejeindtægter i alt		2.837.841	3.229.346
Administrationsomkostninger	2	-271.617	-399.658
Resultat før finansielle poster m.v.		2.566.224	2.829.688
Finansielle indtægter	3	222.803	95.216
Finansielle omkostninger	4	-1.815.917	-1.935.995
Resultat før værdiregulering		973.110	988.909
Værdireguleringer	5	4.987.829	4.750.142
ÅRETS RESULTAT		<u>5.960.939</u>	<u>5.739.051</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.960.939</u>	<u>5.739.051</u>
		<u>5.960.939</u>	<u>5.739.051</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	65.031.800	60.782.400
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>65.031.800</u>	<u>60.782.400</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>65.031.800</u>	<u>60.782.400</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	17.481	18.057
Tilgodehavende leje		0	0
Tilgodehavender i alt		<u>17.481</u>	<u>18.057</u>
Likvide beholdninger		<u>889.787</u>	<u>897.134</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>907.268</u>	<u>915.191</u>
AKTIVER I ALT		<u>65.939.068</u>	<u>61.697.591</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 30.750.000			
Kontant andel af stamkapital	8	190.000	350.000
Overført resultat	8	<u>36.929.713</u>	<u>30.968.774</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>37.119.713</u>	<u>31.318.774</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	<u>26.750.706</u>	<u>28.295.196</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>26.750.706</u>	<u>28.295.196</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	592.975	574.805
Anden gæld	10	831.923	842.664
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>643.751</u>	<u>666.152</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.068.649</u>	<u>2.083.621</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>28.819.355</u>	<u>30.378.817</u>
PASSIVER I ALT		<u>65.939.068</u>	<u>61.697.591</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
1 Lejeindtægter	2.837.841	3.229.346
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med London Borough of Waltham Forest.</p> <p>Lejen udgør p.t. 332.750 GBP p.a. Lejemålet løber indtil 2104.</p>		
	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	139.846	138.455
Ejendomsadministrationshonorar	70.225	77.685
Advokathonorar	4.306	0
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	16.486	18.805
Omkostninger, rent review	0	124.785
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	9.035	8.209
Administrationsomkostninger i alt	271.617	399.658
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	120	201
Kursgevinst, valuta	222.683	95.015
Finansielle indtægter i alt	222.803	95.216
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.809.531	1.929.759
Renter, komplementarselskab	6.386	6.236
Finansielle omkostninger i alt	1.815.917	1.935.995
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	6.512.400	10.111.900
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-2.263.000	-10.000.900
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	738.429	4.639.142
Værdireguleringer i alt	4.987.829	4.750.142

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	44.094.888	44.094.888
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	44.094.888	44.094.888
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.670.873	3.670.873
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	16.687.512	16.576.512
Årets regulering, afkastrelateret	6.512.400	10.111.900
Årets regulering, kursrelateret	-2.263.000	-10.000.900
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	20.936.912	16.687.512
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	65.031.800	60.782.400
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	7.750.000	7.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	332.750	332.750
Afkastkrav	4,00%	4,50%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	61.206.400	57.583.326
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	69.367.253	64.357.835
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.481	18.057
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	17.481	18.057
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 768.750, primo	30.750.000	29.000.000
Ændring i året	0	1.750.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 768.750, ultimo	<u>30.750.000</u>	<u>30.750.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 8.750, primo	350.000	650.000
Ændring i året	-160.000	-300.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 4.750, ultimo	<u>190.000</u>	<u>350.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>30.560.000</u>	<u>30.400.000</u>
Pr. anpart	<u>764.000</u>	<u>760.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	30.968.774	25.229.723
Overført af årets resultat	5.960.939	5.739.051
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	<u>36.929.713</u>	<u>30.968.774</u>
Egenkapital i alt	<u>37.119.713</u>	<u>31.318.774</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	38.178.856	38.966.747
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.258.614	3.324.811
Kursregulering, primo	-10.096.746	-5.457.604
Årets kursregulering	-738.429	-4.639.142
Kursregulering, ultimo	-10.835.175	-10.096.746
Kursværdi, ultimo	27.343.681	28.870.001
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	23.950.542	25.580.837
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.800.164	2.714.359
Langfristet del i alt	26.750.706	28.295.196
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	592.975	574.805

Lånets løbetid er til 29. december 2025, og renten er fast 6,59% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

Avenir III B.V. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Global Talasa S.L. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Walthamstow Komplementar ApS	212.405	207.429
Skyldige renter	424.442	448.256
Skyldig moms, UK	149.125	140.421
Skyldige omkostninger	45.951	46.558
Anden gæld i alt	831.923	842.664

NOTER

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 65.032 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med en restgæld på t.dkk 27.344.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.