

K/S Walthamstow

c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(16. regnskabsår)

CVR nr. 10054869

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. januar 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 26. januar 2016

I bestyrelsen:

Christian Kruse-Madsen (formand)

Claus Frees Sørensen

Tage Reinert

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Walthamstow

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Walthamstow for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 revisionsstandarder 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 til 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 ledelsen 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.

Konklusion

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

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 årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 26. januar 2016

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Walthamstow c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 10054869 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Walthamstow Komplementar ApS
Bestyrelse	Christian Kruse-Madsen (formand) Claus Frees Sørensen Tage Reinert
Selskabsadm.	c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	JWS Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12, 1. t.v. 2970 Hørsholm CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 495.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 6.776.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 7.271.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 20.660. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 28.350.

Finansiering

Global Talasa S.L. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. 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.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Walthamstow for 2015 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. margin).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.936.818	2.643.468
Lejeindtægter i alt		2.936.818	2.643.468
Administrationsomkostninger	2	-271.412	-264.178
Resultat før finansielle poster m.v.		2.665.406	2.379.290
Finansielle indtægter	3	105.172	184.534
Finansielle omkostninger	4	-2.275.543	-2.117.044
Resultat før dagsværdiregulering		495.035	446.780
Værdireguleringer	5	6.775.702	-2.315.057
ÅRETS RESULTAT		<u>7.270.737</u>	<u>-1.868.277</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.270.737</u>	<u>-1.868.277</u>
		<u>7.270.737</u>	<u>-1.868.277</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	60.671.400	52.251.071
Materielle anlægsaktiver i alt		60.671.400	52.251.071
ANLÆGSAKTIVER I ALT		60.671.400	52.251.071
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	21.343	16.039
Tilgodehavende leje		57.091	0
Tilgodehavender i alt		78.434	16.039
Likvide beholdninger		157.977	934.543
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		236.411	950.582
AKTIVER I ALT		60.907.811	53.201.653

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 29.000.000			
Kontant andel af stamkapital	8	650.000	425.000
Overført resultat	8	<u>20.009.620</u>	<u>12.738.883</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>20.659.620</u>	<u>13.163.883</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Global Talasa S.L.	9	<u>38.840.262</u>	<u>37.961.353</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>38.840.262</u>	<u>37.961.353</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Global Talasa S.L.	9	627.049	552.721
Anden gæld	10	780.880	886.724
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>0</u>	<u>636.972</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.407.929</u>	<u>2.076.417</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>40.248.191</u>	<u>40.037.770</u>
PASSIVER I ALT		<u>60.907.811</u>	<u>53.201.653</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter	2.936.818	2.643.468

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med London Borough of Waltham Forest.

Lejen udgør p.t. 290.360 GBP p.a. Lejemålet løber indtil 2104.

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	137.341	136.923
Ejendomsadministrationshonorar	75.034	67.515
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Advokat, DK	0	700
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	7.405	9.385
Administrationsomkostninger i alt	271.412	264.178
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	353	267
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	104.818	184.267
Finansielle indtægter i alt	105.172	184.534
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Global Talasa S.L.	2.269.450	2.111.089
Renter, komplementarselskab	6.093	5.955
Finansielle omkostninger i alt	2.275.543	2.117.044

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	4.838.929	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.581.400	3.270.154
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	823.776	-3.012.489
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.468.403	-2.572.722
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	6.775.702	-2.315.057
	<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	8.156.183	4.886.029
Årets regulering, afkastrelateret	4.838.929	0
Årets regulering, kursrelateret	3.581.400	3.270.154
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	16.576.512	8.156.183
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	60.671.400	52.251.071
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	6.000.000	5.491.442
	<u> </u>	<u> </u>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	4,50%	5,00%
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.167	16.039
Tilgodehavende moms, UK	4.176	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	21.343	16.039
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 725.000, primo	29.000.000	27.000.000
Ændring i året	0	2.000.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 725.000, ultimo	29.000.000	29.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 10.625, primo	425.000	250.000
Ændring i året	225.000	175.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 16.250, ultimo	650.000	425.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	28.350.000	28.575.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	708.750	714.375
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	12.738.883	14.607.160
Overført af årets resultat	7.270.737	-1.868.277
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	20.009.620	12.738.883
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	20.659.620	13.163.883
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Global Talasa S.L.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	39.704.812	40.396.202
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.386.822	3.444.912
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.882.128	-7.467.339
Årets værdiregulering, renterelateret	-823.776	3.012.489
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.468.403	2.572.722
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-237.501	-1.882.128
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	39.467.311	38.514.074
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.903.056	4.047.722
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	35.879.193	35.350.333
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.961.069	2.611.020
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	38.840.262	37.961.353
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	627.049	552.721
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Walthamstow Komplementar ApS	202.653	198.071
Skyldige renter	531.876	509.176
Skyldig moms, UK	0	134.210
Skyldige omkostninger	46.351	45.267
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	780.880	886.724
	<hr/>	<hr/>

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 60.671 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld på t.dkk 39.467.

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.