

K/S Walthamstow

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

Årsrapport for 2021

(22. regnskabsår)

CVR nr. 10054869

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. maj 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 17. maj 2022

I bestyrelsen:

Tage Reinert (formand)

Claus Frees Sørensen

Christian Kruse-Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Walthamstow

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Walthamstow for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 interessentskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 fejl-information, 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 17. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021
Komplementar	Walthamstow Komplementar ApS
Bestyrelse	Tage Reinert (formand) Claus Frees Sørensen Christian Kruse-Madsen
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	CCH Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12, 1. tv. 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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.385.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 77.910.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 81.295.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 132.730.

Salg af ejendom

Ejendommen er solgt den 17. marts 2022 til en salgspris på t.gbp 18.050. Ejendommen er derfor optaget til de t.gbp 18.050 fratrukket handelsomkostninger.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Walthamstow for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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.

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 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	5.404.572	2.819.855
Lejeindtægter i alt		5.404.572	2.819.855
Administrationsomkostninger	2	-666.585	-335.116
Resultat før finansielle poster m.v.		4.737.987	2.484.739
Finansielle indtægter	3	349.795	262.250
Finansielle omkostninger	4	-1.702.612	-1.658.339
Resultat før værdiregulering		3.385.170	1.088.650
Værdireguleringer	5	77.910.100	-3.592.226
ÅRETS RESULTAT		<u>81.295.270</u>	<u>-2.503.576</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>81.295.270</u>	<u>-2.503.576</u>
		<u>81.295.270</u>	<u>-2.503.576</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	157.082.730	77.023.430
Materielle anlægsaktiver i alt		157.082.730	77.023.430
ANLÆGSAKTIVER I ALT		157.082.730	77.023.430
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	40.835	19.270
Tilgodehavender i alt		40.835	19.270
Likvide beholdninger		4.239.328	900.120
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		4.280.163	919.390
AKTIVER I ALT		161.362.893	77.942.820

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 31.950.000			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		132.729.640	51.434.370
EGENKAPITAL I ALT		132.729.640	51.434.370
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	8	0	24.268.681
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	24.268.681
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	8	26.102.871	708.172
Anden gæld	9	1.374.149	899.615
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.156.233	631.982
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		28.633.253	2.239.769
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		28.633.253	26.508.450
PASSIVER I ALT		161.362.893	77.942.820
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
40 kommanditanparter á kr. 798.750, ultimo	31.950.000	31.950.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	-150.000
Overført til overført resultat	0	150.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	31.950.000	31.950.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	798.750	798.750
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	51.434.370	54.087.946
Overført af årets resultat	81.295.270	-2.503.576
Overført fra stamkapital	0	-150.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	132.729.640	51.434.370
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	132.729.640	51.434.370
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2021</u> dkk	<u>2020</u> dkk
1 Lejeindtægter	5.404.572	2.819.855
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med London Borough of Waltham Forest.</p> <p>Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. 566.000 GBP p.a. Lejemålet løber indtil august 2104.</p>		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	144.438	149.160
Ejendomsadministrationshonorar	136.991	68.274
Revision, DK	17.500	17.500
Revisor, DK, anden assistance	3.000	0
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	19.803	20.312
Ejendomsvurdering	0	31.205
Omkostninger, Rent Review	319.993	24.835
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	10.641	9.611
Administrationsomkostninger i alt	666.585	335.116
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	27	342
Kursgevinst, valuta	349.768	261.908
Finansielle indtægter i alt	349.795	262.250
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.692.411	1.651.477
Renter, kreditinstitutter	3.179	5
Renter, komplementarselskab	7.022	6.857
Finansielle omkostninger i alt	1.702.612	1.658.339
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	69.021.457	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	11.037.843	-4.942.410
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-2.149.200	1.350.184
Værdireguleringer i alt	77.910.100	-3.592.226

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	44.094.888	44.094.888
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.670.873	3.670.873
Regulering til dagsværdi, primo	32.928.542	37.870.952
Årets regulering, afkastrelateret	69.021.457	0
Årets regulering, kursrelateret	11.037.843	-4.942.410
Regulering til dagsværdi, ultimo	112.987.842	32.928.542
Dagsværdi, ultimo	157.082.730	77.023.430
Dagsværdi, ultimo, GBP	17.728.627	9.350.000
Ejendommen er solgt den 17. marts 2022 til en salgspris på t.gbp 18.050. Ejendommen er derfor optaget til de t.gbp 18.050 fratrukket handelsomkostninger.		
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	40.835	19.270
Andre tilgodehavender i alt	40.835	19.270

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	34.288.204	35.311.386
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.946.015	3.031.981
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-10.334.533	-8.984.349
Årets kursregulering	2.149.200	-1.350.184
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-8.185.333	-10.334.533
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	26.102.871	24.976.853
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	24.268.681
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	24.268.681
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	26.102.871	708.172
	<hr/>	<hr/>
Lånets løbetid er til 29. december 2025, og renten er fast i intervallet 5,99% til 6,68% (fordelt på 5 trancher) 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 er indfriet 17. marts 2022 til restgælden tillagt overkurs på GBP 346.884.		
9 Anden gæld		
Mellemregning med Walthamstow Komplementar ApS	233.542	228.081
Skyldige renter	408.332	387.307
Skyldig moms, UK	703.775	255.727
Skyldige omkostninger	28.500	28.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.374.149	899.615
	<hr/>	<hr/>
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		

NOTER

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 157.083 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med en restgæld på t.dkk 26.103.

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.