

K/S Lewisham, London

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

Årsrapport for 2020

(18. regnskabsår)

CVR nr. 27493971

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. marts 2021.

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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Lewisham, London.

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 30. marts 2021

I bestyrelsen:

Jesper Tullin (formand)

Lise-Lotte Tullin

Ernest Schuster

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Lewisham, London

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lewisham, London for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 30. marts 2021

CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 27493971
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Komplementar Lewisham, London Komplementar ApS

Bestyrelse Jesper Tullin (formand)
Lise-Lotte Tullin
Ernest Schuster

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 150/154 High Street, Lewisham, London, England.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.579.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 7.189.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.609.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 14.790. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Finansiering

Der er tilsagn på 1. prioritetslånet til 17. oktober 2021. Lånet forventes forlænget eller refinansieret i løbet af 2021.

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 Lewisham, London for 2020 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 årsregnskabet 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 årsregnskab, 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.

Dagsværdien 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 England er væsentlige, og indkalkuleres ved at fastsættelse af investers afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling 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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	5.243.183	5.115.898
Lejeindtægter i alt		5.243.183	5.115.898
Administrationsomkostninger	2	-121.574	-283.676
Resultat før finansielle poster m.v.		5.121.609	4.832.222
Finansielle indtægter	3	112.458	263.578
Finansielle omkostninger	4	-2.654.755	-2.829.601
Resultat før værdiregulering		2.579.312	2.266.199
Værdireguleringer	5	-7.188.627	-15.691.044
ÅRETS RESULTAT		<u>-4.609.315</u>	<u>-13.424.845</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.609.315	-13.424.845
		<u>-4.609.315</u>	<u>-13.424.845</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	56.017.040	65.748.000
Materielle anlægsaktiver i alt		56.017.040	65.748.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		56.017.040	65.748.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	0	250
Tilgodehavender i alt		0	250
Likvide beholdninger		2.257.760	1.797.666
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.257.760	1.797.916
AKTIVER I ALT		58.274.800	67.545.916

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 27.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	17.070.230	17.103.988
Overført resultat	8	-2.279.894	2.329.421
EGENKAPITAL I ALT		<u>14.790.336</u>	<u>19.433.409</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritet	9	0	44.329.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>44.329.665</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, 1. prioritet	9	41.656.657	2.120.601
Anden gæld	10	681.983	442.893
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.145.824	1.219.348
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>43.484.464</u>	<u>3.782.842</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>43.484.464</u>	<u>48.112.507</u>
PASSIVER I ALT		<u>58.274.800</u>	<u>67.545.916</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>5.243.183</u>	<u>5.115.898</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftale med Old Hall Street Properties Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 610.000. Lejemålet løber indtil 2022.		
	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	41.333	42.797
Revision, DK	17.500	17.500
Revisor, UK	20.312	18.571
Advokat, UK	31.336	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Asset Management	0	195.286
Diverse omkostninger	5.556	3.985
Administrationsomkostninger i alt	<u>121.574</u>	<u>283.676</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	417	912
Kursgevinst, valuta	112.041	262.666
Finansielle indtægter i alt	<u>112.458</u>	<u>263.578</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritet	2.648.445	2.783.249
Renter, prioritetsgæld, 2. prioritet	0	38.074
Renter, kassekredit	1.378	3.461
Renter, komplementarselskab	4.932	4.817
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.654.755</u>	<u>2.829.601</u>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-6.136.480	-16.543.800
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-3.594.480	3.708.750
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	2.542.333	-2.855.994
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-7.188.627	-15.691.044
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	68.002.556	68.002.556
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	68.002.556	68.002.556
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.419.030	6.419.030
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-2.254.556	10.580.494
Årets regulering, afkastrelateret	-6.136.480	-16.543.800
Årets regulering, kursrelateret	-3.594.480	3.708.750
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-11.985.516	-2.254.556
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	56.017.040	65.748.000
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	6.800.000	7.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	510.000	510.000
Afkastkrav	7,10%	6,50%
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%	54.111.699	63.312.889
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	58.061.458	68.377.920
	<u> </u>	<u> </u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	0	250
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	0	250
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 675.000, ultimo	27.000.000	27.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 427.600, primo	17.103.988	13.828.988
Ændring i året	-33.758	3.275.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 426.756, ultimo	17.070.230	17.103.988
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	9.929.770	9.896.012
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	248.244	247.400
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.329.421	15.754.266
Overført af årets resultat	-4.609.315	-13.424.845
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-2.279.894	2.329.421
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	14.790.336	19.433.409
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, 1. prioritet		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	47.061.335	49.312.611
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	5.056.770	5.298.671
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-2.862.345	-5.718.339
Årets kursregulering	-2.542.333	2.855.994
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-5.404.678	-2.862.345
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	41.656.657	46.450.266
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	44.329.665
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	44.329.665
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	41.656.657	2.120.601
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 17. oktober 2021, og renten er fast 6,01% 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.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Lewisham, London Komplementar ApS	164.037	160.210
Skyldig moms, UK	500.446	265.183
Skyldige omkostninger	17.500	17.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	681.983	442.893
	<hr/>	<hr/>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 56.017 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med restgæld på t.dkk 41.657.		
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.		