

## **K/S Lewisham, London**

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

### **Årsrapport for 2021**

(19. regnskabsår)

CVR nr. 27493971

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 5. april 2022

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Egenkapitalopgørelse	12
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	14
Noter	15 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 5. april 2022

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 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er tilpasset brug af nettorealisationsværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

Ligeledes uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Regnskabet er tilpasset, særligt på finansielle poster, med henblik på at hjælpe kommanditisterne i K/S Lewisham med udfyldelse af personlige selvangivelser. Som følge heraf kan regnskabet præsentering af resultatopgørelsen være uegnet til andet formål.

#### 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 5. april 2022

### CCH Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2021 - 31. december 2021
<b>Komplementar</b>	Lewisham, London Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Tullin (formand) Lise-Lotte Tullin Ernest Schuster
<b>Selskabsadm.</b>	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	CCH Revision Godkendt revisionsaktieselskab Slotsmarken 12, 1. tv. 2970 Hørsholm CVR nr.: 27015476

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen 150/154 High Street, Lewisham, London, England. Ejendommen blev solgt den 15. oktober 2021.

Selskabet forventes opløst solvent i 2022.

### Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.954.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 10.010.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 11.963.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 322.

### Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

### 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

### 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 årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

### **BALANCEN**

#### **Anlægsaktiver**

Investeringsejendommen 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 forventede nettorealiseringsværdier.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.043.058	5.243.183
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>4.043.058</b>	<b>5.243.183</b>
Administrationsomkostninger	2	-2.112.769	-121.574
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.930.289</b>	<b>5.121.609</b>
Finansielle indtægter	3	2.596.825	112.458
Finansielle omkostninger	4	-2.573.452	-2.654.755
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.953.662</b>	<b>2.579.312</b>
Værdireguleringer	5	10.009.752	-7.188.627
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>11.963.414</u></b>	<b><u>-4.609.315</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.963.414</u>	<u>-4.609.315</u>
		<b><u>11.963.414</u></b>	<b><u>-4.609.315</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	0	56.017.040
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>56.017.040</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>0</b>	<b>56.017.040</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	465.293	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>465.293</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>122.434</b>	<b>2.257.760</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>587.727</b>	<b>2.257.760</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>587.727</b>	<b>58.274.800</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 27.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	17.070.230
Overført resultat		321.546	-2.279.894
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>321.546</b>	<b>14.790.336</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, 1. prioritet	8	0	41.656.657
Anden gæld	9	266.181	681.983
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	1.145.824
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>266.181</b>	<b>43.484.464</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>266.181</b>	<b>43.484.464</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>587.727</b>	<b>58.274.800</b>
Personaleforhold	10		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	11		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
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. 426.756, primo	17.070.230	17.103.988
Ændring i året	644.293	-33.758
Udlodning	-27.076.497	0
Overført til overført resultat	9.361.974	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
40 kommanditanparter á kr. 0 , ultimo	0	17.070.230
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	27.000.000	9.929.770
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	675.000	248.244
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-2.279.894	2.329.421
Overført fra stamkapital	-9.361.974	0
Overført af årets resultat	11.963.414	-4.609.315
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	321.546	-2.279.894
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>321.546</b>	<b>14.790.336</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>4.043.058</b>	<b>5.243.183</b>
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgjorde den betalte leje i henhold til lejeaftale med Old Hall Street Properties Ltd. frem til salget af ejendommen.		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	65.702	41.333
Revision, DK	17.500	17.500
Revisor, UK	56.263	20.312
Advokat, DK	50.000	0
Advokat, UK	384.741	31.336
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Asset Management	21.642	0
Honorar, salg af ejendom	1.428.629	0
Ejendomsvurdering	78.219	0
Diverse omkostninger	4.536	5.556
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>2.112.769</b>	<b>121.574</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	130	417
Kursgevinst, valuta	2.596.695	112.041
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.596.825</b>	<b>112.458</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, 1. prioritet	2.566.724	2.648.445
Renter, kassekredit	1.678	1.378
Renter, komplementarselskab	5.050	4.932
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.573.452</b>	<b>2.654.755</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	10.709.140	-6.136.480
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	4.705.290	-3.594.480
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-5.404.678	2.542.333
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>10.009.752</b>	<b>-7.188.627</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	68.002.556	68.002.556
Årets afgang	-68.002.556	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	68.002.556
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	6.419.030
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-11.985.516	-2.254.556
Årets regulering, afkastrelateret	10.709.140	-6.136.480
Årets regulering, kursrelateret	4.705.290	-3.594.480
Årets afgang	-3.428.914	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-11.985.516
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>56.017.040</b>
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	6.800.000
	<hr/>	<hr/>

Ejendommen er solgt 15. oktober 2021 til t.gbp 8.100.



## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	12.500	0
Tilgodehavende moms, UK	385.527	0
Andre tilgodehavender	67.266	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>465.293</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Prioritetsgæld, 1. prioritet</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	47.061.335
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	5.056.770
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-5.404.678	-2.862.345
Årets kursregulering	5.404.678	-2.542.333
	<hr/>	<hr/>
Kursejustering, ultimo	0	-5.404.678
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>41.656.657</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	41.656.657
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Lewisham, London Komplementar ApS	167.962	164.037
Skyldig moms, UK	0	500.446
Skyldige omkostninger	98.219	17.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>266.181</b>	<b>681.983</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>11 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift</b>		
Som følge af, at ejendommen er solgt, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.		