

K/S Croftfoot

Fruebjergvej 3, 2100 København

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 28 65 95 04

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022.

Christina Cederholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Croftfoot.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2022

Bestyrelse

Johnny Tvede Nielsen

Jes Søgaard
Formand

Johnny Bek

Komplementar

ApS Croftfoot Komplementar

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Croftfoot

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Croftfoot for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold henviser vi til note 1 "usikkerhed omkring going concern". Ledelsen har indgået aftale med 1.- og 2. prioritetslångiver, således at selskabet kan opnå den fornødne likviditet til at fortsætte driften. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

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.

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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.

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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

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.

København, den 4. maj 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Croftfoot Fruebjergvej 3 2100 København
	CVR-nr.: 28 65 95 04
	Stiftet: 4. juli 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 16. regnskabsår
Bestyrelse	Johnny Tvede Nielsen Jes Søgaard, Formand Johnny Bek
Komplementar	ApS Croftfoot Komplementar
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 351-353 Carmunnock Road, Croftfoot, Glasgow G44 5HH, Storbritannien.

Usikkerhed om going concern

Selskabet har i september 2020 indgået ny aftale med 1. prioritetslångiver, med en løbetid på 36 måneder, som udløber i 2023.

Der er ydermere indgået en aftale med 2. prioritetslångiver omkring lånet som udløb i september 2020. Lånet fortsætter på uændrede vilkår, hvorfor der kun afdrages på gælden med overskudslikviditet. På denne baggrund er der tilstrækkelig likviditet i selskabet til at fortsætte driften, uden investorindskud.

Da aftalen med 2. prioritetslångiver er et mundtligt tilsagn, er det forbundet med en vis usikkerhed. Det må derfor forventes at investorindskud kan blive nødvendigt i 2022.

Investorerne har hidtil haft viljen og evnen til at indbetale ved påkrav herom.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne fortsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægt udgør 2.131 t.kr. mod 2.011 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.755 t.kr. mod -2.291 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Croftfoot er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisternes beskattes af deres del af kommanditselskabets skattemæssige overskud.

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter	2.131.081	2.010.526
Andre eksterne omkostninger	-304.607	-92.452
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.241.360	-4.991.012
Bruttoresultat	4.067.834	-3.072.938
3 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.419.027	1.303.329
Andre finansielle indtægter	46.776	1.493
Øvrige finansielle omkostninger	-940.491	-522.674
Årets resultat	1.755.092	-2.290.790
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.755.092	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.290.790
Disponeret i alt	1.755.092	-2.290.790

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>31.897.440</u>	<u>29.656.080</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.897.440</u>	<u>29.656.080</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.897.440</u>	<u>29.656.080</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.290</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.290</u>
	Likvide beholdninger	<u>773.004</u>	<u>920.702</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>773.004</u>	<u>922.992</u>
	Aktiver i alt	<u>32.670.444</u>	<u>30.579.072</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Stamkapital	12.000.000	12.000.000
Ikke indbetalt stamkapital	-1.695.424	-1.695.424
Overført resultat	697.041	-1.058.051
Egenkapital i alt	<u>11.001.617</u>	<u>9.246.525</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.183.547	18.005.496
Kreditinstitutter i øvrigt	1.129.896	1.429.896
ApS Croftfoot Komplementar	103.260	102.800
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.416.703</u>	<u>19.538.192</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.423.000	1.213.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	28.000
Anden gæld	269.190	101.943
Periodeafgrænsningsposter	529.934	451.412
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.252.124</u>	<u>1.794.355</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.668.827</u>	<u>21.332.547</u>
Passiver i alt	<u>32.670.444</u>	<u>30.579.072</u>
1 Usikkerhed om going concern		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	12.000.000	-1.695.424	1.232.738	11.537.314
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.290.789</u>	<u>-2.290.789</u>
Egenkapital 1. januar 2021	12.000.000	-1.695.424	-1.058.051	9.246.525
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.755.092</u>	<u>1.755.092</u>
	<u>12.000.000</u>	<u>-1.695.424</u>	<u>697.041</u>	<u>11.001.617</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i september 2020 indgået ny aftale med 1. prioritetslångiver, med en løbetid på 36 måneder, som udløber i 2023.

Der er ydermere indgået en aftale med 2. prioritetslångiver omkring lånet som udløb i september 2020. Lånet fortsætter på uændrede vilkår, hvorfor der kun afdrages på gælden med overskudslikviditet. På denne baggrund er der tilstrækkelig likviditet i selskabet til at fortsætte driften, uden investorindskud.

Da aftalen med 2. prioritetslångiver er et mundtligt tilsagn, er det forbundet med en vis usikkerhed. Det må derfor forventes at investorindskud kan blive nødvendigt i 2022.

Investorerne har hidtil haft viljen og evnen til at indbetale ved påkrav herom.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne fortsætte driften, og regnskabet aflægges således efter principperne om fortsat drift.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Valutakursregulering, ejendom	2.241.360	-2.089.165
Dagsværdiregulering, ejendom	0	-2.901.847
	<u>2.241.360</u>	<u>-4.991.012</u>
3. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.419.027	1.303.329
	<u>-1.419.027</u>	<u>1.303.329</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>39.373.134</u>	<u>39.373.134</u>
Kostpris ultimo	<u>39.373.134</u>	<u>39.373.134</u>
Regulering til dagsværdi primo	-9.717.054	-4.726.042
Omregning til valutakurs ultimo	2.241.360	-2.089.165
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.901.847
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-7.475.694</u>	<u>-9.717.054</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>31.897.440</u>	<u>29.656.080</u>

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen, beliggende 351-353 Carmunnock Road, Croftfoot, Glasgow G44 5HH i Storbritannien, er udlejet til selskabet Co-op, der driver dagligvareforretning i lejemålet.

Ejendommen er 100% udlejet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er i 2020 blevet vurderet af uafhængig ejendomsmægler. Ejendommen er vurderet til 3.600.000 GBP.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,4%

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.318 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.002 t.kr. til 8.684 t.kr.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	19.406.547	1.223.000	18.183.547	0
Kreditinstitutter i øvrigt	1.329.896	200.000	1.129.896	0
ApS Croftfoot Komplementar	<u>103.260</u>	<u>0</u>	<u>103.260</u>	<u>0</u>
	<u>20.839.703</u>	<u>1.423.000</u>	<u>19.416.703</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.795 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 31.897 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, har selskabet givet pant i den likvide beholdning, bestående af indestående hos engelsk pengeinstitut på i alt 690 t.kr.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.