

K/S Well Street
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29 76 94 19

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. februar 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 5 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse 2024 | 12 |
| Balance pr. 31.12.2024 | 13 |
| Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024 | 15 |
| Noter | 16 |

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Well Street
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29 76 94 19

Bestyrelse

Allan Korsholm Bruun Nørgaard (formand)
Niels Jørn Madsen
Hasse Hedeby

Komplementar

Well Street Komplementar ApS
CVR-nr. 29 76 95 75

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Well Street.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser betingelserne for, at unklade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2024 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 24. februar 2025

Allan Korsholm Bruun Nørgaard
Formand

Niels Jørn Madsen

Hasse Hedeby

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Well Street

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Well Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review 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 reviewet 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.

Kolding, den 24. februar 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Lower denbigh, St. Asaph, Conwy, Storbritannien. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 08.12.2006 med overtagelse den 22.12.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 blev driftsmæssig som forventet for K/S Well Street. Årets resultat udviser et overskud på kr. 596.275

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 308.758.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. 6.433.636. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 4.088.000. Selskabet ejer 24.000 af egne anparter svarende til 24,0%.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 899,34 pr. 31.12.2024 (857,72 pr. 31.12.2023).

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|----------------|--------------------|
| Lejeindtægter | | 927.688 | 1.591.031 |
| Driftsomkostninger | | (265.948) | (423.033) |
| Driftresultat før finansielle poster | | 661.740 | 1.167.998 |
| Finansielle indtægter | 2 | 18.535 | 157.929 |
| Finansielle omkostninger | 3 | (687.490) | (1.146.230) |
| Resultat før værdireguleringer | | (7.215) | 179.697 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom | 4 | 603.490 | (1.781.016) |
| Årets resultat | | 596.275 | (1.601.319) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til næste år | | 596.275 | (1.601.319) |
| I alt | | 596.275 | (1.601.319) |

Balance pr. 31.12.2024
Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> <u>kr.</u> | <u>2023</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendom | 5 | 13.040.430 | 12.436.940 |
| Materielle anlægsaktiver | | 13.040.430 | 12.436.940 |
| Anlægsaktiver i alt | | 13.040.430 | 12.436.940 |
| Andre tilgodehavender | | 26.250 | 21.660 |
| Tilgodehavender | | 26.250 | 21.660 |
| Likvide beholdninger | | 77.438 | 861.260 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 103.688 | 882.920 |
| Aktiver i alt | | 13.144.118 | 13.319.860 |

Balance pr. 31.12.2024

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Stamkapital | | 29.000.000 | 29.000.000 |
| Ikke indbetalt del af stamkapital | | (4.088.000) | (3.488.000) |
| Overført over-/underskud | | (18.478.364) | (19.074.639) |
| Egenkapital | | 6.433.636 | 6.437.361 |
| Prioritetsgæld | 6 | 5.606.491 | 5.872.335 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 5.606.491 | 5.872.335 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 6 | 528.869 | 473.934 |
| Anden gæld | | 359.066 | 330.011 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 216.056 | 206.219 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.103.991 | 1.010.164 |
| Gældsforpligtelser | | 6.710.482 | 6.882.499 |
| Passiver i alt | | 13.144.118 | 13.319.860 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |
| Eventualforpligtigelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

| | Stamkapital kr. | Ikke indbetalt del af stamkapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr |
|----------------------------|--------------------|--|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital | | | | |
| Egenkapital, primo | 29.000.000 | (3.488.000) | (19.074.639) | 6.437.361 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 596.275 | 596.275 |
| Årets indskud | 0 | (600.000) | 0 | (600.000) |
| Egenkapital, ultimo | 29.000.000 | (4.088.000) | (18.478.364) | 6.433.636 |

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 290.

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|-------------|-------------|
| Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart | 41 | 35 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|--------------------|
| | kr. | kr. |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renter | 16.741 | 139.646 |
| Realiseret valutakursgevinst | 1.794 | 18.283 |
| | 18.535 | 157.929 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renter | (392.027) | (842.092) |
| Realiseret valutakurstab | (731) | (154.459) |
| Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld | (294.732) | (149.679) |
| | (687.490) | (1.146.230) |
| 4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom | | |
| Urealiseret valutakursregulering, ejendom | 603.490 | 526.626 |
| Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom | 0 | (2.307.642) |
| | 603.490 | (1.781.016) |

Noter

| | 2024 |
|---|--------------------|
| | kr. |
| 5 Investeringsejendom | |
| Kostpris 01.01.2024 | 19.152.469 |
| Kostpris 31.12.2024 | 19.152.469 |
| Værdiregulering 01.01.2024 | (6.715.529) |
| Valutakursregulering | 603.490 |
| Dagsværdiregulering | 0 |
| Værdiregulering 31.12.2024 | (6.112.039) |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024 | 13.040.430 |

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

| | |
|---------------------------------|---------|
| Nettolejeindtægter i GBP | 102.959 |
| Afkastkrav, engelske principper | 6,65% |
| Forventede handelsomkostninger | 6,75% |

Investeringsejendommen er udlejet til Co-operative Foodstores Limited på uopsigelig lejekontrakt løbende til 20.12.2031.

Følsomhedsberegning

| | 6,15% | 6,65% | 7,15% |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Afkastkrav, engelske principper | <u>6,15%</u> | <u>6,65%</u> | <u>7,15%</u> |
| Værdi af ejendom i GBP | 1.567.855 | 1.450.000 | 1.348.625 |
| Værdi af ejendom i DKK | 14.100.343 | 13.040.430 | 12.128.722 |
| Egenkapital i DKK | <u>7.493.549</u> | <u>6.433.636</u> | <u>5.521.928</u> |

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Nominal restgæld GBP | Nominal restgæld DKK | Kurs | Nominal restgæld kr | Amortiseret kostpris kr. |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|--------|---------------------------|--------------------------------|
| Forfald 0-1 år | 58.806 | 0 | 899,34 | 528.869 | 544.832 |
| Forfald 1-5 år | 313.407 | 0 | 899,34 | 2.818.590 | 2.882.442 |
| Forfald efter 5 år | 297.569 | 0 | 899,34 | 2.676.160 | 2.708.086 |
| Langfristet gæld | | | | | |
| 31.12.2024 | 669.782 | 0 | | 6.023.619 | 6.135.360 |
| Langfristet gæld | | | | | |
| 31.12.2023 | 725.011 | 0 | | 6.218.563 | 6.346.269 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|-------------|-------------|
| Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom | 13.040.430 | 12.436.940 |

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

Allan Korsholm Bruun Nørgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Korsholm Bruun Nørgaard

Bestyrelsesformand

ID: f0548036-0521-41ec-8930-30131062c6e5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 09:52:32

Underskrevet med MitID



Jan Vester Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Dirigent

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 11:09:21

Underskrevet med MitID



Niels Jørn Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Jørn Madsen

Bestyrelsesmedlem

ID: c51371c9-88dd-405f-81a6-670a024e2c40

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 20:23:51

Underskrevet med MitID



Hasse Hedeby

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hasse Hedeby

Bestyrelsesmedlem

ID: e71018e7-a7d4-42ba-b41c-9c2199d325fb

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 20:32:31

Underskrevet med MitID



Morten Almtoft Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Almtoft Lund

Revisor

ID: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 17:16:20

Underskrevet med MitID

