

K/S Well Street
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29769419

Årsrapport 2025

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. februar 2026

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2025	12
Balance pr. 31.12.2025	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2025	15
Noter	16

K/S Well Street

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 2025 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 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2025 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 26. februar 2026

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 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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.

K/S Well Street

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 26. februar 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

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

2025 blev driftsmæssig som forventet for K/S Well Street. Årets resultat udviser et overskud på kr. 488.609

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 93.641.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2025 udgør kr. 7.025.251. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 3.952.466. Selskabet ejer 24.000 af egne anparter svarende til 24%.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

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 regnskabsafslæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 857,31 pr. 31.12.2025 (899,34 pr. 31.12.2024).

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 renteomkostninger 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		936.084	927.688
Driftsomkostninger		(193.129)	(265.948)
Driftresultat før finansielle poster		742.955	661.740
Finansielle indtægter	2	292.938	18.535
Finansielle omkostninger	3	(366.504)	(687.490)
Resultat før værdireguleringer		669.389	(7.215)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(180.780)	603.490
Årets resultat		488.609	596.275
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		488.609	596.275
I alt		488.609	596.275

Balance pr. 31.12.2025
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2025 kr.</u>	<u>2024 kr.</u>
Investeringsejendom	5	12.859.650	13.040.430
Materielle anlægsaktiver		12.859.650	13.040.430
Anlægsaktiver i alt		12.859.650	13.040.430
Andre tilgodehavender		10.725	26.250
Tilgodehavender		10.725	26.250
Likvide beholdninger		66.779	77.438
Omsætningsaktiver i alt		77.504	103.688
Aktiver i alt		12.937.154	13.144.118

Balance pr. 31.12.2025
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		29.000.000	29.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(3.952.466)	(4.088.000)
Overført over-/underskud		(18.022.283)	(18.478.364)
Egenkapital		7.025.251	6.433.636
Prioritetsgæld	6	4.775.090	5.606.491
Langfristede gældsforpligtelser		4.775.090	5.606.491
Kortfristet del af langfristet gæld	6	558.885	528.869
Anden gæld		371.969	359.066
Periodeafgrænsningsposter		205.959	216.056
Kortfristede gældsforpligtelser		1.136.813	1.103.991
Gældsforpligtelser		5.911.903	6.710.482
Passiver i alt		12.937.154	13.144.118
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2025

	Stamkapita I kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	29.000.000	(4.088.000)	(18.478.364)	6.433.636
Årets resultat	0	0	488.609	488.609
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(32.528)	(32.528)
Årets indskud	0	135.534	0	135.534
Egenkapital, ultimo	29.000.000	(3.952.466)	(18.022.283)	7.025.251

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

	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>40</u>	<u>41</u>

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.

	2025	2024
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	16.490	16.741
Realiseret valutakursgevinst	2.027	1.794
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	274.421	0
	292.938	18.535
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(364.283)	(392.027)
Realiseret valutakurstab	(2.221)	(731)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(294.732)
	(366.504)	(687.490)
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(609.435)	603.490
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	428.655	0
	(180.780)	603.490

Noter

	2025
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2025	19.152.469
Kostpris 31.12.2025	19.152.469
Værdiregulering 01.01.2025	(6.112.039)
Valutakursregulering	(609.435)
Dagsværdiregulering	428.655
Værdiregulering 31.12.2025	(6.292.819)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2025	12.859.650

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	102.959
Afkastkrav, engelske principper	6,43%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

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

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>5,93%</u>	<u>6,43%</u>	<u>6,93%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.626.477	1.500.000	1.391.774
Værdi af ejendom i DKK	13.943.950	12.859.650	11.931.816
Egenkapital i DKK	<u>8.109.551</u>	<u>7.025.251</u>	<u>6.097.417</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	65.191	0	857,31	558.885	574.848
Forfald 1-5 år	341.305	0	857,31	2.926.038	2.989.890
Forfald efter 5 år	204.509	0	857,31	1.753.276	1.769.237
Langfristet gæld					
31.12.2025	611.004	0		5.238.199	5.333.975
Langfristet gæld 31.12.2024	669.782	0		6.023.619	6.135.360

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	2025 kr.	2024 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	12.859.650	13.040.430

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2025.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

