

K/S Lilyhill Street

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 27962785

Årsrapport for 2020

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-04-2021

Steen Jæger
Dirigent

K/S Lilyhill Street

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Lilyhill Street

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for K/S Lilyhill Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06-04-2021

Bestyrelse

Anders Skibdal

Hans-Martin Friis Møller

Hans Christian Jelstrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Lilyhill Street

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lilyhill Street for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, 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. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet samt omtalen af regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at regnskabet ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift, og at indregning, måling og præsentation sker under hensyntagen hertil. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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 regnskabsbrugere 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Kolding, den 06-04-2021

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Lilyhill Street

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Lilyhill Street c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	27962785
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Anders Skibdal Hans-Martin Friis Møller Hans Christian Jelstrup
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33963556

K/S Lilyhill Street

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Parkland Regency 130, Lilyhill Street, Whitefield, England.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er solgt i 2020.

Selskabet långiver har eftergivet gæld i forbindelse med salg af ejendom og ekstra ordinær indbetaling fra kommanditisterne.

Årets resultat udviser et overskud på 15,5 mio. kr., som hovedsaglig skyldes indtægtsført eftergivelse af gæld.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2020 er negativ med 242 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ingen.

Egne kapitalandele

Selskabet ejer 10.000 (10%) af egne anparter.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Lilyhill Street for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er, i lighed med sidste år, ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen vurderer, som i 2019, at going concern-forudsætningen ikke er relevant. Ejendommen er afhændet til långiver i 2020, som har videresolgt ejendommen og eftergivet gæld.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Værdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den forventede salgspris fratrukket handelsomkostninger.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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

Balancen

Investerings ejendom

Ejendommen er indregnet til forventet salgspris fratrukket handelsomkostninger.

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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter 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.

Omregning af fremmed valuta

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.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		0	2.663.910
Andre eksterne omkostninger		-588.148	-337.526
Bruttoresultat		-588.148	2.326.384
Avance, salg af ejendom		321.843	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-1.690.361	-15.259.160
Driftsresultat		-1.956.666	-12.932.776
Andre finansielle indtægter	3	19.620.942	353.519
Finansielle omkostninger	4	-2.443.836	-5.399.414
Resultat før skat		15.220.440	-17.978.671
Årets resultat		15.220.440	-17.978.671
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.220.440	-17.978.671
Resultatdisponering		15.220.440	-17.978.671

K/S Lilyhill Street

Balance 31. december 2020

	Note	31.12.2020 kr.	31.12.2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	0	24.545.921
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>24.545.921</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>24.545.921</u>
Andre tilgodehavender	6	20.599	446.407
Tilgodehavender		<u>20.599</u>	<u>446.407</u>
Likvide beholdninger		<u>303.609</u>	<u>402.887</u>
Omsætningsaktiver		<u>324.208</u>	<u>849.294</u>
Aktiver		<u>324.208</u>	<u>25.395.215</u>

Balance 31. december 2020

	Note	31.12.2020 kr.	31.12.2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	7	37.985.666	31.995.105
Overført resultat		-38.227.563	-53.448.003
Egenkapital		-241.897	-21.452.898
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	45.735.778
Anden gæld	8	566.105	841.489
Periodeafgrænsningsposter	9	0	270.846
Kortfristede gældsforpligtelser		566.105	46.848.113
Gældsforpligtelser		566.105	46.848.113
Passiver		324.208	25.395.215
Begivenheder efter statusdagen	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter**1. Going concern**

Årsrapporten er, i lighed med sidste år, ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen vurderer, som i 2019, at going concern-forudsætningen ikke er relevant. Ejendommen er afhændet til långiver i 2020, som ved videresalg af ejendommen har eftergivet gæld.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

2. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

	2020	2019
Værdireguleringer ejendom	0	-17.638.736
Værdiregulering ejendom, valutakurs	-1.690.361	2.379.576
	-1.690.361	-15.259.160

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	11	906
Renteindtægter tilgodehavender	6.707	33.355
Realiserede kursgevinster	2.675.654	319.258
Gældseftergivelse £ lån	15.988.639	0
Gældseftergivelse DKK lån	949.931	0
	19.620.942	353.519

4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	2.423.207	2.859.832
Øvrige renteomkostninger	19.737	17.208
Realiserede kurstab	892	0
Urealiserede valutakurstab lån	0	2.522.374
	2.443.836	5.399.414

Noter

	31.12.2020	31.12.2019
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	78.491.050	78.491.050
Afgang i årets løb	-78.491.050	0
Kostpris ultimo	0	78.491.050
Dagsværdireguleringer primo	-53.945.129	-38.685.969
Ændring som følge af valutakursregulering	-1.690.361	2.379.576
Årets reguleringer	0	-17.638.736
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	55.635.490	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	-53.945.129
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	24.545.921

6. Andre tilgodehavender

	31.12.2020	31.12.2019
Tilgodehavende investorindskud	20.599	446.407
	20.599	446.407

7. Virksomhedskapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	37.000.000	-4.804.897	-53.648.001	-21.452.898
Årets resultat	0	0	15.220.440	15.220.440
Årets opkrævede indskud	0	6.656.179	0	6.656.179
Tab på tvangsindløste anparter	0	0	-665.618	-665.618
Egenkapital ultimo	37.000.000	1.851.282	-39.093.179	-241.897

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter a 370 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart udgør 0 kr. (48 kr. sidste år).

	31.12.2020	31.12.2019
8. Anden gæld		
Lilyhill Street Komplementar ApS	240.628	227.268
Skyldige renter	0	504.803
Skyldige omkostninger	325.477	109.418
	566.105	841.489

9. Periodeafgrænsningsposter

Skyldig afdrag 1. prioritet	0	270.846
	0	270.846

Noter

10. Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen, der væsentlig forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Selskabets drift har ikke været direkte påvirket af COVID-19 pandemien eller de afledte restriktioner mv.

11. Eventualforpligtelser

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ingen.