

K/S Church Road

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2020

(16. regnskabsår)

CVR nr. 28 67 81 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. maj 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Church Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 19. maj 2021

I bestyrelsen:

Thomas Wagner (formand)

Jan Mikal Lockhart

Michael Kirk-Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Church Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Church Road for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 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

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 nettorealisationseværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

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 revisionspåtegnning 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.

København, den 19. maj 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Church Road c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28 67 81 85
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2020
Komplementar	Church Road Komplementar ApS
Bestyrelse	Thomas Wagner (formand) Jan Mikal Lockhart Michael Kirk-Jensen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Edgeworth House Church Road, Bebington, England. Ejendommen blev solgt den 19. december 2020.

Selskabet forventes opløst solvent i 2021.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 17.810.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.088.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 12.721.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -573.

Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Årsregnskabet er ikke aflagt efter going concern. Ledelsen har valgt dette, da selskabets ejendom er solgt.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Church Road for 2020 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	1	610.272	3.132.425
Driftsomkostninger	2	-126.074	-138.466
Nettoleje		484.198	2.993.959
Administrationsomkostninger	3	-2.703.007	-258.831
Resultat før finansielle poster m.v.		-2.218.809	2.735.128
Finansielle indtægter	4	22.428.325	130.676
Finansielle omkostninger	5	-2.399.754	-2.597.087
Resultat før værdiregulering		17.809.762	268.717
Værdireguleringer	6	-5.088.462	-862.408
ÅRETS RESULTAT		12.721.300	-593.691
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.721.300	-593.691
		12.721.300	-593.691

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	0	35.065.600
Materielle anlægsaktiver i alt		0	35.065.600
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	35.065.600
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	70.377	63.654
Tilgodehavender i alt		70.377	63.654
Likvide beholdninger		355.036	625.674
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		425.413	689.328
AKTIVER I ALT		425.413	35.754.928

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 40.500.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	34.576.246	34.216.246
Overført resultat	9	-35.149.445	-47.756.297
EGENKAPITAL I ALT		-573.199	-13.540.051
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	0	44.436.881
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	44.436.881
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	0	1.030.052
Shortfall, LMN Finance DAC		0	3.192.968
Anden gæld	11	998.612	385.152
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	249.926
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		998.612	4.858.098
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		998.612	49.294.979
PASSIVER I ALT		425.413	35.754.928
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	14		

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	539.895	3.050.623
Forsikring	70.377	81.802
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	610.272	3.132.425
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Four Seasons No. 11 Ltd indtil salget af ejendommen.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	70.377	81.802
Ejendomsadministrationshonorar	55.697	56.664
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	126.074	138.466
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	191.627	186.953
Revision, DK	25.000	25.000
Advokat, UK	358.066	0
Advokat, DK	77.548	13.125
Regnskabsudarbejdelse	3.125	3.125
Revisor, UK	17.680	17.380
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Salgsomkostninger	2.015.337	0
Diverse omkostninger	9.087	7.711
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	2.703.007	258.831
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	186	595
Renter, øvrige	0	64
Kursgevinst, valuta	12.530.175	130.017
Nedskrivning af lån	9.897.964	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	22.428.325	130.676
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	2.380.730	2.579.837
Renter, kreditinstitutter	777	0
Renter, komplementarselskab	18.247	17.250
	<u>2.399.754</u>	<u>2.597.087</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	9.204.720	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-2.908.295	1.978.000
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-11.384.887	-2.840.408
	<u>-5.088.462</u>	<u>-862.408</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	88.048.325	88.048.325
Afgang i året	-88.048.325	0
	<u>0</u>	<u>88.048.325</u>
Anskaffelsessum, ultimo	0	88.048.325
	<u>0</u>	<u>8.038.814</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	8.038.814
	<u>0</u>	<u>8.038.814</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-52.982.725	-54.960.725
Årets regulering, afkastrelateret	9.204.720	0
Årets regulering, valutakursrelateret	-2.908.295	1.978.000
Afgang i året	46.686.300	0
	<u>0</u>	<u>-52.982.725</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-52.982.725
	<u>0</u>	<u>35.065.600</u>
Dagsværdi, ultimo	0	35.065.600
	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	4.000.000

Ejendommen blev solgt den 19. december 2020 til en salgspris på t.gbp 5.050.

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	63.654
Tilgodehavende forsikring	70.377	0
	<u>70.377</u>	<u>63.654</u>
Andre tilgodehavender i alt	70.377	63.654
9 Egenkapital		
Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 405, ultimo	40.500.000	40.500.000
Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 342, primo	34.216.246	33.926.246
Ændring i året	360.000	290.000
	<u>34.576.246</u>	<u>34.216.246</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 346, ultimo	34.576.246	34.216.246
	<u>5.923.754</u>	<u>6.283.754</u>
Resthæftelse i alt	5.923.754	6.283.754
Pr. anpart	59	63
	<u>59</u>	<u>63</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-47.756.297	-47.162.606
Overført af årets resultat	12.721.300	-593.691
Hensat til tab, investorindskud	-114.448	0
	<u>-35.149.445</u>	<u>-47.756.297</u>
Overført resultat, ultimo	-35.149.445	-47.756.297
	<u>-573.199</u>	<u>-13.540.051</u>
Egenkapital i alt	-573.199	-13.540.051

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	0	56.851.820
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	5.186.500
Kursregulering, primo	-11.384.887	-14.225.295
Årets kursregulering	11.384.887	2.840.408
Kursregulering, ultimo	0	-11.384.887
Kursværdi, ultimo	0	45.466.933
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	44.436.881
Langfristet del i alt	0	44.436.881
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.030.052
11 Anden gæld		
Mellemregning med Church Road Komplementar ApS	261.546	247.260
Skyldige renter, LMN Finance DAC	0	107.167
Skyldig forsikring	70.377	0
Skyldige omkostninger	666.689	30.725
Anden gæld i alt	998.612	385.152
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Ingen.		
14 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift		
Årsregnskabet er ikke aflagt efter going concern. Ledelsen har valgt dette, da selskabets ejendom er solgt.		