



K/S Castle Lane, England

Ewaldgade 7
2200 København N
CVR-nr. 29321582

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
24.08.2020

Per Baad Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Castle Lane, England

Ewaldgade 7

2200 København N

CVR-nr.: 29321582

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Per Baad Jensen, Likvidator

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Castle Lane, England.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.08.2020

Bestyrelse

Per Baad Jensen

Likvidator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Castle Lane, England

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Castle Lane, England for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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 24.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jan Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16541

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendomme, der er erhvervet den 18.04.2006 og beliggende:

- Caslte Lane West, Bournemouth, Dorset
- The Boulevar, Durrington, Worthing, West Sussex

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister.

Ejendommene er solgt i 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 6.378 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af salget af investeringsejendommen med 12.787 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital er positiv med 2.917 t.kr. pr. 31.12.2019. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 9.160 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		14.128	3.070.525
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(557.727)
Andre eksterne omkostninger		(1.378.706)	(433.919)
Bruttoresultat		(1.364.578)	2.078.879
Af- og nedskrivninger	1	12.767.948	0
Driftsresultat		11.403.370	2.078.879
Andre finansielle indtægter	2	135.594	451.030
Andre finansielle omkostninger	3	(5.161.403)	(2.014.943)
Årets resultat		6.377.561	514.966
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.377.561	514.966
Resultatdisponering		6.377.561	514.966

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		0	38.671.133
Materielle aktiver	4	0	38.671.133
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	136.000
Finansielle aktiver		0	136.000
Anlægsaktiver		0	38.807.133
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	71.714
Andre tilgodehavender		417.220	2.022.127
Tilgodehavender		417.220	2.093.841
Likvide beholdninger		2.678.660	766.080
Omsætningsaktiver		3.095.880	2.859.921
Aktiver		3.095.880	41.667.054

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	29.759.554	29.581.776
Overført overskud eller underskud		(26.842.500)	(21.835.061)
Egenkapital		2.917.054	7.746.715
Gæld til realkreditinstitutter		0	31.453.900
Anden gæld		126.250	125.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	126.250	31.578.900
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	0	827.190
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	695.112
Anden gæld	7	52.576	819.137
Kortfristede gældsforpligtelser		52.576	2.341.439
Gældsforpligtelser		178.826	33.920.339
Passiver		3.095.880	41.667.054

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	29.581.776	(21.835.061)	7.746.715
Kapitalforhøjelse	177.778	0	177.778
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(11.385.000)	(11.385.000)
Årets resultat	0	6.377.561	6.377.561
Egenkapital ultimo	29.759.554	(26.842.500)	2.917.054

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(12.767.948)	0
	(12.767.948)	0

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Renteindtægter i øvrigt	1.952	60
Valutakursreguleringer	57.525	450.970
Øvrige finansielle indtægter	76.117	0
	135.594	451.030

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	641.838	2.009.824
Valutakursreguleringer	2.749.786	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.769.779	5.119
	5.161.403	2.014.943

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	66.925.585
Afgange	(66.925.585)
Kostpris ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	(28.254.452)
Tilbageførsel ved afgang	28.254.452
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Selskabets ejendomme er 2 erhvervsejendomme på sammenlagt 4.422 m2 beliggende i det sydlige England.

Ejendommene er solgt i 2019.

5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter a 389.200 kr., svarende til 38.920.000 kr., hvoraf der er indbetalt 29.759.554 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31.12.2019 er 9.160.446 kr.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	827.190	0
Anden gæld	0	126.250
	827.190	126.250

7 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	0	272.727
Anden gæld i øvrigt	52.576	546.410
	52.576	819.137

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten 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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommene.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.