

**K/S Longlands**  
**Fruebjergvej 3, 2100 København Ø**

---

**Årsrapport for**  
**2020**

---

**CVR-nr. 31 05 60 55**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ekstraordinære generalforsamling den 9. juni 2021.

---

**Christina Cederholm**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for K/S Longlands.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. juni 2021

### Bestyrelse

Jakob Wiedemann

Kim Møller

Søren Fink-Jensen

### Komplementar

Longlands Komplementar ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i K/S Longlands

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Longlands for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Ejendommen er solgt den 9. april 2020, til den kontante salgssum af 1.800.000 GBP, svarende til 15,3 mio. kr., hvor selskabets finansielle kreditorer ikke blev fuldt dækket.

Da der endnu ikke foreligger aftaler omkring afvikling af de finansielle långivere, tager vi forbehold for selskabets fortsatte drift.

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 med forbehold.

#### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 regnskabsbrugerne 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 9. juni 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Longlands Fruebjergvej 3 2100 København Ø
	CVR-nr.: 31 05 60 55
	Stiftet: 31. oktober 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020 14. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jakob Wiedemann Kim Møller Søren Fink-Jensen
<b>Komplementar</b>	Longlands Komplementar ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 35 Longlands Road, England.

### Usædvanlige forhold

Ejendommen er solgt den 9. april 2020, til den kontante salgssum af 1.800.000 GBP.

Salgssummen er modregnet i selskabets 1. prioritetslångiver.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 193 t.kr. mod 889 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -102 t.kr. mod -13.598 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Ejendommen er solgt den 9. april 2020, til den kontante salgssum af 1.800.000 GBP.

Herefter er der ingen reel drift i selskabet, som forventes lukket i løbet af 2021.

Regnskabet aflægges derfor ikke med fortsat drift for øje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Longlands er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter realisationsprincippet.

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier, hvorfor samtlige aktiver er indregnet under omsætningsaktiver og alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Ud over de ovennævnte modifikationer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til årets gennemsnitskurskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende fremmed valuta.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter	193.064	888.601
Andre eksterne omkostninger	-310.118	-446.393
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-279.171	-11.517.750
2 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	729.684	-977.888
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>333.459</b>	<b>-12.053.430</b>
Andre finansielle indtægter	0	10.152
Øvrige finansielle omkostninger	-435.290	-1.554.357
<b>Årets resultat</b>	<b>-101.831</b>	<b>-13.597.635</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-101.831	-13.597.635
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-101.831</b>	<b>-13.597.635</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>15.779.520</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>15.779.520</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>15.779.520</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>96.466</u>	<u>199.782</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>96.466</b></u>	<u><b>199.782</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>96.466</b></u>	<u><b>15.979.302</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapital	13.500.000	13.500.000
Ikke indbetalt stamkapital	-8.589.000	-8.589.000
Overført resultat	-16.528.081	-16.426.250
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-11.617.081</b>	<b>-11.515.250</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	0	24.277.423
Longlands Komplementar ApS	0	119.213
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	24.396.636
Kortfristet del af langfristet gæld	11.493.555	0
Longlands Komplementar ApS	115.348	0
Anden gæld	104.644	3.097.916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.713.547	3.097.916
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.713.547</b>	<b>27.494.552</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>96.466</b>	<b>15.979.302</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	13.500.000	-8.589.000	-2.828.615	2.082.385
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-13.597.635</u>	<u>-13.597.635</u>
Egenkapital 1. januar 2020	13.500.000	-8.589.000	-16.426.250	-11.515.250
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-101.831</u>	<u>-101.831</u>
	<u><b>13.500.000</b></u>	<u><b>-8.589.000</b></u>	<u><b>-16.528.081</b></u>	<u><b>-11.617.081</b></u>

**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Regulering af værdi af ejendom	<u>-279.171</u>	<u>-11.517.750</u>
	<u><b>-279.171</b></u>	<u><b>-11.517.750</b></u>
<b>2. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>		
Kursregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>729.684</u>	<u>-977.888</u>
	<u><b>729.684</b></u>	<u><b>-977.888</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	29.434.350	29.434.350
Afgang i årets løb	<u>-29.434.350</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>29.434.350</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-13.654.830	-2.137.080
Årets regulering til dagsværdi	0	-11.517.750
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	<u>13.654.830</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-13.654.830</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>15.779.520</b></u>

Ejendommen er solgt den 9. april 2020, til den kontante salgssum af 1.800.000 GBP.