

K/S Marlowes, England

Regnbuepladsen 5, 4.

1550 København V

CVR-nr. 28104464

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2017

Dirigent

Navn: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Marlowes, England
Regnbuepladsen 5, 4.
1550 København V

CVR-nr.: 28104464

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Torben Moos, formand
Ulf Bern Jensen
Finn Korsgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Marlowes, England.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.05.2017

Bestyrelse

Torben Moos
formand

Ulf Bern Jensen

Finn Korsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Marlowes, England

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Marlowes, England for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes afviklet i det kommende år, hvorfor selskabets aktiver og forpligtelser er indregnet til realisationsværdier. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling heraf.

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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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, bedviste 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 22.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet bestod i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 25. november 2004 og beliggende:

- The Full House, 128 The Marlowes, Hemel Hempstead.

Ejendommen er solgt i 2016 med overtagelse 1. august 2016.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.915 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af valutakursregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld i perioden fra 31.12.2015 til endelige overdragelse af ejendommen henholdsvis indfrielse af gælden med samlet 1.625 t.kr.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets aktivitet afvikles i det kommende år. Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 1 samt indledende i anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.585.720	2.655.345
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.261.610)</u>	<u>(480.278)</u>
Driftsresultat		324.110	2.175.067
Andre finansielle indtægter	2	3.566.574	1.782
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(617.433)</u>	<u>(3.426.337)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.273.251	(1.249.488)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.188.708)	2.207.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>1.238.149</u>
Årets resultat		<u>(1.915.457)</u>	<u>2.195.661</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.915.457)</u>	<u>2.195.661</u>
		<u>(1.915.457)</u>	<u>2.195.661</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	39.972.000
Materielle anlægsaktiver	4	0	39.972.000
Anlægsaktiver		0	39.972.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	732.502
Andre tilgodehavender		539.151	0
Tilgodehavender		539.151	732.502
Likvide beholdninger		67.837	142.964
Omsætningsaktiver		606.988	875.466
Aktiver		606.988	40.847.466

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		25.500.000	25.500.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(19.596.196)	(10.244.496)
Overført overskud eller underskud		(5.593.037)	(3.677.580)
Egenkapital		310.767	11.577.924
Anden gæld		0	126.063
Langfristede gældsforpligtelser		0	126.063
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		126.250	28.358.025
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.250	29.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.212	0
Anden gæld		20.509	143.803
Periodeafgrænsningsposter		0	612.151
Kortfristede gældsforpligtelser		296.221	29.143.479
Gældsforpligtelser		296.221	29.269.542
Passiver		606.988	40.847.466
Going concern	1		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	25.500.000	(10.244.496)	(3.677.580)	11.577.924
Indbetaling tilgodehavende	0	(9.351.700)	0	(9.351.700)
selskabskapital				
Årets resultat	0	0	(1.915.457)	(1.915.457)
Egenkapital ultimo	25.500.000	(19.596.196)	(5.593.037)	310.767

Noter

1. Going concern

Selskabet har i 2016 solgt selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 3.953.000 GBP ekskl. VAT og salgskostninger. Salgssummen har været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden og øvrige kreditorer. Den overskydende salgssum er udloddet til selskabets kommanditister.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i det kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtelser optaget til realisationsværdier.

Der er taget højde for omkostninger i forbindelse med afvikling af selskabet. Der er afsat likvidationsomkostninger.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	3.349	1.715
Valutakursreguleringer	3.563.225	67
	3.566.574	1.782
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	231.746	1.682.854
Valutakursreguleringer	373.892	1.717.745
Øvrige finansielle omkostninger	11.795	25.738
	617.433	3.426.337
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		42.953.935
Afgange		(42.953.935)
Kostpris ultimo		0
Dagsværdireguleringer primo		(2.981.935)
Årets dagsværdireguleringer		(5.122.634)
Tilbageførsel ved afgange		8.104.569
Dagsværdireguleringer ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Going concern

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er relevant, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er, med undtagelse af det nedenfor nævnte, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles fremadrettet til amortiseret kostpris i modsætning til tidligere, hvor gælden var målt til dagsværdi. Ændringen er en konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven, men har ingen beløbsmæssig effekt. Gæld tilknyttet investeringsejendomme er indfriet i regnskabsåret.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.