

# K/S Bilston Street

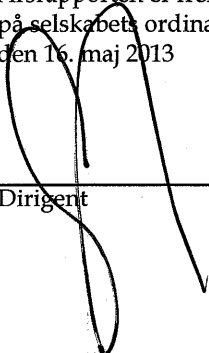
CVR-nr. 26 79 75 35

## Årsrapport for 2012

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. maj 2013

Dirigent

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature consists of several loops and a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	6
Balance pr. 31.12.2012	7
Noter	8 - 10

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Bilston Street c/o CP Administration ApS Arne Jacobsens Allé 7, 5. 2300 København S.  CVR-nr. 26 79 75 35  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	David Devantier (formand) Jan Vilstrup Paul Callesen
<b>Komplementar</b>	Bilston Street Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Carsten Bennike David Devantier Erling Jensen Jan Vilstrup Jeppe Brogaard Clausen John Ole Hansen Mikkel Ro Larsen Paul Callesen
<b>Bankforbindelse</b>	Bank of Scotland Barclays Sparekassen Faaborg
<b>Revision</b>	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for K/S Bilston Street.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

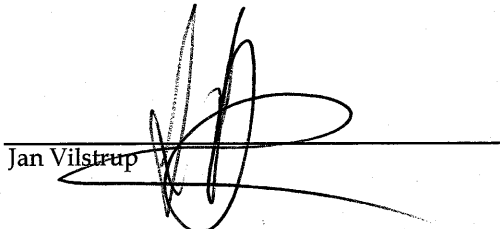
København, den 16. maj 2013

Bestyrelse:



---

David Devantier  
formand



---

Jan Vilstrup



---

Paul Callesen

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Garrick Street/Bilston Street, Wolverhampton, England.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 10,0 mio. kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -33,6 mio. kr.

Årets resultat er utilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Usædvanlige forhold

Der henvises til note 1.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Det forventes at selskabet må afvikles.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. I forhold til skemakravene har det været nødvendigt at ændre enkelte tekster for at sikre et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Valutaomregning**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs.

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen samt eventuelt opkrævet forsikring og viderefakturering af ejendommens fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

### **Valutakursreguleringer**

Valutakursreguleringer omfatter årets urealiserede regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld, som indregnes direkte i resultatopgørelsen. Realiserede valutakursreguleringer indregnes som finansielle poster.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, renter af lån og andre gældsposter.

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen måles til dagsværdi omregnet til balancedagens valutakurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter, banker og andre kreditinstitutter måles til dagsværdi opgjort til balancedagens valutakurs. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdi- og valutakursreguleringer.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris.

### **Skat**

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive skatteopgørelse.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter foretagne betalinger af omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

### **Resultatfordeling og ejerforhold**

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af selskabets kommanditandele.

## Resultatopgørelse

---

	Note	2012	2011
Lejeindtægter	2	1.048.616	3.523.290
Andre eksterne omkostninger	3	-426.105	-316.215
Resultat før finansielle poster		622.511	3.207.075
Finansielle indtægter	4	5.069.875	260.276
Finansielle omkostninger	5	-10.191.072	-2.215.708
Driftsresultat		-4.498.686	1.251.643
Værdi- og kursregulering af ejendom		253.000	-35.153.740
Værdi- og kursregulering af gæld		-5.716.935	-1.059.116
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9.962.621</b>	<b>-34.961.213</b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2012	2011
Investeringsejendom	6	10.043.000	9.790.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.043.000</b>	<b>9.790.000</b>
Tilgode hos lejere		80.228	0
Andre tilgodehavender		0	112.140
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.228</b>	<b>112.140</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>480.541</b>	<b>1.394.726</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.603.769</b>	<b>11.296.866</b>
PASSIVER	Note	2012	2011
Stamkapital		28.500.000	28.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-9.774.600	-10.074.600
Overført resultat		-52.330.631	-42.368.010
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-33.605.231</b>	<b>-23.942.610</b>
Prioritetsgæld	8	1.610.000	33.267.460
Bilston Street Komplementar ApS		164.448	156.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.774.448</b>	<b>33.424.452</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	540.000	335.657
Bankgæld		41.666.653	0
Skyldig moms		3.633	148.613
Skyldige renter		0	426.583
Modtagen forudbetalt leje		63.089	772.034
Modtagne forudbetalte fællesomkostninger		84.600	112.137
Skyldige omkostninger	9	76.577	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>42.434.552</b>	<b>1.815.024</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.603.769</b>	<b>11.296.866</b>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter

---

### 1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

#### Værdiansættelse af ejendom

Selskabets hovedlejer blev i 2011 sat under tvangsadministration og har ikke betalt leje siden 1. kvartal 2012. Det er derfor ledelsens vurdering, at der er behov for at nedskrive ejendommen. Ejendommen er som følge heraf nedskrevet til 1,1 mio. GBP, svarende til ekstern vurdering fra 2010 under forudsætning af, at ejendommen ville stå tom.

Selskabet har af omkostningsmæssige årsager og fordi værdiansættelse af en delvist tom ejendom er forbundet med stor usikkerhed, ikke indhentet ny ekstern vurdering af ejendommens værdi, og selskabets ledelse opfordrer derfor regnskabslæseren til selv at vurdere dette forhold, idet værdiansættelsen er forbundet med stor usikkerhed.

#### Likviditet og going concern

Selskabets hovedbankforbindelse har som følge af hovedlejers fraflytning sat ejendommen under administration og opsagt finansieringen. Kommanditisternes resthæftelse rummer ikke fuld dækning af selskabets kreditorer, og der er desuden væsentlig tvivl om kommanditisternes betalingsevne indenfor deres resthæftelse. Det forventes at selskabet må afvikles.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	1.020.174	3.219.755
Viderefaktureret forsikring	23.711	206.031
Korrektion til fællesomkostninger, tidligere år	4.731	97.504
	<u>1.048.616</u>	<u>3.523.290</u>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	73.000	77.000
Ejendomsadministration	0	16.908
Revision, Danmark	0	18.000
Revision, England	7.304	291
Ejendomsforsikring (delvist betalt af lejer)	214.462	206.031
Advokatbistand	128.474	-6.448
Gebyrer og øvrige omkostninger	2.865	4.433
	<u>426.105</u>	<u>316.215</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renter af bankindestående	165	95
Realiserede kursgevinster, netto	5.069.710	260.181
	<u>5.069.875</u>	<u>260.276</u>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Bank of Scotland	9.993.448	2.018.478
Prioritetsrenter, gældsbrev	188.125	188.125
Bilston Street Komplementar ApS	9.499	9.105
	<u>10.191.072</u>	<u>2.215.708</u>

## Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>6. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	56.682.190	56.682.190
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>56.682.190</u>	<u>56.682.190</u>
Værdi- og kursregulering primo	-46.892.190	-11.738.450
Årets værdi- og kursregulering	253.000	-35.153.740
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-46.639.190</u>	<u>-46.892.190</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.043.000</u>	<u>9.790.000</u>

	<u>Stam-</u> <u>kapital</u>	<u>Ikke</u> <u>indbetalt</u> <u>stam-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	28.500.000	-10.074.600	-42.368.010	-23.942.610
Årets resultat	0	0	-9.962.621	-9.962.621
Årets indskud	0	300.000	0	300.000
Saldo ultimo	<u>28.500.000</u>	<u>-9.774.600</u>	<u>-52.330.631</u>	<u>-33.605.231</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á 285.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2012</u>			<u>2011</u>
<b>8. Prioritetsgæld</b>				
Bank of Scotland			0	31.453.117
Gældsbev.			<u>2.150.000</u>	<u>2.150.000</u>
			<u>2.150.000</u>	<u>33.603.117</u>
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Bank of Scotland	0	0	0	0
Gældsbev.	<u>540.000</u>	<u>1.610.000</u>	<u>0</u>	<u>2.150.000</u>
	<u>540.000</u>	<u>1.610.000</u>	<u>0</u>	<u>2.150.000</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>9. Skyldige omkostninger</b>		
Revisor, Danmark	0	18.000
Revisor, England	7.304	0
Selskabsadministration	46.875	2.000
Ejendomsforsikring	21.708	0
Fællesomkostninger	690	0
	<u>76.577</u>	<u>20.000</u>

## **Noter (fortsat)**

---

### **10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Til sikkerhed for gældsbev. er givet transport i kommanditisternes resthæftelse.

### **11. Nærtstående parter**

Bilston Street Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Bilston Street. Lånet er forrentet på markedsvilkår.