

K/S Market street, Halifax

Amaliegade 27
1256 København K
CVR-nr. 28111878

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.03.2017

Dirigent

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

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	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Market street, Halifax
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28111878
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Poul Erik Vennekilde, formand
Peter Henrik Asschenfeldt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Market street, Halifax.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet med de forbehold, som er beskrevet i ledelsesberetningen, 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 21.03.2017

Bestyrelse

Poul Erik Vennekilde
formand

Peter Henrik Asschenfeldt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Market street, Halifax

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Market street, Halifax for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016], der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 afkræftende konklusion

Som beskrevet i ledelsesberetningen og i note 1 kan selskabet ikke med den nuværende lejeindtægt servicere 1. prioritetslånet. Det vil være en forudsætning for den fortsatte drift, at det igangværende rent review afsluttes og at ejendommen sælges.

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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende 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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 21.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Anders Søding Paulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Market Street, Halifax driver en ejendom i byen Halifax, der tilhører kommanditselskabet men ligger på lejet grund.

Kommanditselskabet har i 2016 varslet en husleje-forhøjelse til markedsværdi overfor lejer, Poundland, i overensstemmelse med lejekontraktens bestemmelser. Lejer har afvist forhøjelsen, og der føres nu voldgiftssag – et såkaldt rent review - mod lejer om en forhøjelse af huslejen.

Kommanditselskabet har bl.a. af den årsag i 2016 måtte meddele 1. prioritets lånet, at selskabet ikke længere kan servicere 1. prioriteten med betaling af både renter og afdrag, hvorfor 1. prioriteten har opsagt lånet til afvikling.

Resultatet på 355 t.kr. er på dette grundlag ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udgang (10.252) t.kr.

Kommanditisterne har i 2016 indbetalt ordinær opkrævning af resthæftelse, med i alt 90 t.kr.

Selskabet vil ikke med den nuværende lejeindtægt kunne servicere 1 prioritetslånet, og et salg af ejendommen i Market Street Halifax, vil forventeligt ikke kunne indbringe tilstrækkelig kapital, til at indfri det nu opsagte 1 prioritetslån. Der er indgået kreditoraftale med långiver, hvorefter kommanditselskabet opretholder driften af ejendommen indtil det igangværende rent review er afsluttet, hvorefter kommanditselskabet sælger ejendommen i samarbejde med 1. prioriteten. Det er en forudsætning for kommanditselskabets fortsatte drift, at denne kreditoraftale opretholdes og at ejendommen sælges.

Kommanditselskabets ejendom optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret metode. Udviklingen på såvel ejendomsmarkedet som på de finansielle markeder har stabiliseret sig i løbet af 2016. Derfor optages ejendommen, i lokal valuta, til samme ultimoværdi som i foregående regnskabsår.

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>t.kr.</u>
Nettoomsætning	2	1.132.512	1.197
Andre eksterne omkostninger	3	<u>(554.087)</u>	<u>(335)</u>
Driftsresultat		578.425	862
Andre finansielle indtægter	4	4.198.169	0
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(1.691.236)</u>	<u>(1.762)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		3.085.358	(900)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.730.429)	1.141
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(1.754)</u>
Årets resultat		<u>354.929</u>	<u>(1.513)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>354.929</u>	<u>(1.513)</u>
		<u>354.929</u>	<u>(1.513)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		16.597.316	19.328
Materielle anlægsaktiver	6	16.597.316	19.328
Anlægsaktiver		16.597.316	19.328
Andre tilgodehavender		676.608	22
Tilgodehavender		676.608	22
Likvide beholdninger		525.622	1.328
Omsætningsaktiver		1.202.230	1.350
Aktiver		17.799.546	20.678

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	28.600.400	28.600
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(3.506.400)	(3.596)
Overført overskud eller underskud		<u>(34.906.745)</u>	<u>(35.262)</u>
Egenkapital		<u>(9.812.745)</u>	<u>(10.258)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		25.511.411	29.709
Anden gæld		<u>131.679</u>	<u>132</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>25.643.090</u>	<u>29.841</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		252.861	0
Anden gæld	9	1.235.870	532
Periodeafgrænsningsposter		<u>480.470</u>	<u>563</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.969.201</u>	<u>1.095</u>
Gældsforpligtelser		<u>27.612.291</u>	<u>30.936</u>
Passiver		<u>17.799.546</u>	<u>20.678</u>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.600.400	(3.596.400)	(35.261.674)	(10.257.674)
Øvrige egenkapitalposter	0	90.000	0	90.000
Årets resultat	0	0	354.929	354.929
Egenkapital ultimo	28.600.400	(3.506.400)	(34.906.745)	(9.812.745)

Noter

1. Going concern

Som beskrevet i ledelsesberetningen kan selskabet vil ikke med den nuværende lejeindtægt servicere 1. prioritetslånet. Det er aftalt med långiver, at man opretholder driften af ejendommen indtil det igangværende rent review er afsluttet, hvorefter man vil sælge ejendommen. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at denne aftale opretholdes og at ejendommen sælges.

2. Nettoomsætning

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Huslejeindtægter	2.269.277	2.414
Grundleje	(1.136.765)	(1.216)
	1.132.512	1.198

3. Andre eksterne omkostninger

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Administrationsvederlag, Danmark	126.823	124
Administrationsvederlag, England	21.337	97
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3
Ejendomscontrolling	45.506	0
Bestyrelseshonorar	27.500	28
Advokat	77.900	25
Revision	31.125	56
Øvrige honorarer	3.000	0
Omkostninger, Rent Review	198.927	0
Bankgebyrer	18.749	2
	554.086	335

4. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Renteindtægter i øvrigt	621	0
Valutakursreguleringer	4.197.548	0
	4.198.169	0

Noter

5. Andre finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Renter af prioritetslån	1.619.620	1.881
Renter, komplementar	6.372	6
Valutakursreguleringer	65.244	0
	<u>1.691.236</u>	<u>1.888</u>

	Investerings
	-
	ejendomme
	kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>40.723.990</u>
Kostpris ultimo	<u>40.723.990</u>
Dagsværdireguleringer primo	(21.396.244)
Årets dagsværdireguleringer	<u>(2.730.430)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(24.126.674)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.597.316</u>

Ejendommens værdiansættelse i GBP er uændret i forhold til sidste år, svarende til et afkast på 9,72 %. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.108t.kr.

Ejendommens afkast er beregnet på baggrund af lejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger i forhold til ejendommens værdi.

Ejendommen er oprindeligt anskaffet for 3.573.879 GBP tillagt købsomkostninger på 2.651.456 DKK.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Kommanditanparter	90	317.782	28.600.400
	90		28.600.400
			2016
			DKK
Egenkapital 31.12.2016			(10.167.674)
Forrentet kapitalindskud			0
Egenkapital, uden kapitalindskud			(10.167.674)
Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud			(1.129.742)
Resthæftelse 31.12.2016			3.506.400
Resthæftelsen sammensætter sig af følgende hæftelser:			
1 hæftelse á			1.402.560
5 hæftelser á			389.600
1 hæftelse á			159.840
			Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter			29.708.960
			29.708.960

Selskabets prioritetsgæld er indgået til en fast rente og løbetid.
En eventuel førtidig indfrielse vil kunne pålægges indfrielsesgebyrer.

Selskabets prioritetslån forfalder i 2025, hvorefter det skal genforhandles.

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	183.422	210
Skyldige renter	1.021.323	275
Andre skyldige omkostninger	31.125	47
	1.235.870	532

10. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Bygninger ligger på lejet grund og lejemålet er uopsigeligt frem til år 2082.

Den årlige leje udgør 120.000 GBP.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom og huslejeindtægter.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.327.746 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Ændringen har påvirket resultatet for 2015 med 0 t.kr., og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12-2015 har været på 0 t.kr.

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. Tilgodehaver, 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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

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

Herunder er også medregnet valutakursreguleringer på finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles 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.