

## **K/S Market street, Halifax**

Bredgade 34 A, st.  
1260 København K  
CVR-nr. 28111878

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Astrid Meldgaard Anthonisen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Market street, Halifax  
Bredgade 34 A, st.  
1260 København K

CVR-nr.: 28111878

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Jakob Mark Thorsen, 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.05.2018

### Bestyrelse

Jakob Mark Thorsen  
formand

Peter Henrik Asschenfeldt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Market street, Halifax

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Market street, Halifax for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Som beskrevet i ledelsesberetningen og note 1 har selskabet i årets løb solgt sin ejendom. I forbindelse med salget af ejendommen er der indgået en aftale med långiver om eftergivelse af den resterende prioritetsgæld. Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at det vil være en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at denne gældseftergivelse gennemføres. Det er ledelsens forventning, at gældseftergivelsen gennemføres som aftalt og har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 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, 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 28.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26740

Anders Søding Paulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34326

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Market Street, Halifax har i 2017 solgt selskabets ejendom.

Selskabet havde ikke tilstrækkelig likviditet til at fortsætte terminsbehandlingerne, og selskabets långiver opsagde derfor selskabets lån til forfald. Selskabets ejendom blev herefter solgt i 2017 i et samarbejde mellem långiver og selskabet.

Selskabet kan konstatere, at långiveren har eftergivet den resterende del af prioritetsgælden, hvorfor regnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning	2	1.010.803	1.132
Andre eksterne omkostninger	3	<u>(441.893)</u>	<u>(554)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>568.910</b>	<b>578</b>
Andre finansielle indtægter	4	21.891.351	4.198
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(1.543.266)</u>	<u>(1.691)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>20.916.995</b>	<b>3.085</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(11.974.457)	(2.730)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>850.637</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.793.175</u></b>	<b><u>355</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>9.793.175</u>	<u>355</u>
		<b><u>9.793.175</u></b>	<b><u>355</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		0	16.597
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>0</u>	<u>16.597</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>16.597</u>
Andre tilgodehavender	7	89.591	677
<b>Tilgodehavender</b>		<u>89.591</u>	<u>677</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>518.984</u>	<u>524</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>608.575</u>	<u>1.201</u>
<b>Aktiver</b>		<u>608.575</u>	<u>17.798</u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Virksomhedskapital	8	25.274.000	28.600
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		0	(3.506)
Overført overskud eller underskud		<u>(25.113.570)</u>	<u>(34.907)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>160.430</u></b>	<b><u>(9.813)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	25.511
Anden gæld		<u>131.665</u>	<u>132</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>131.665</u></b>	<b><u>25.643</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		189.982	253
Anden gæld	9	126.498	1.235
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>480</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>316.480</u></b>	<b><u>1.968</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>448.145</u></b>	<b><u>27.611</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>608.575</u></b>	<b><u>17.798</u></b>
Going concern	1		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	28.600.400	(3.506.400)	(34.906.745)	(9.812.745)
Kapitalnedsættelse	(3.326.400)	3.506.400	0	180.000
Årets resultat	0	0	9.793.175	9.793.175
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>25.274.000</b>	<b>0</b>	<b>(25.113.570)</b>	<b>160.430</b>

## Noter

### 1. Going concern

Som beskrevet i ledelsesberetningen har selskabets solgt sin ejendom.

Selskabet havde ikke tilstrækkelig likviditet til at fortsætte terminsbehandlingerne, og selskabets långiver op sagde derfor selskabets lån til forfald. Selskabets ejendom blev herefter solgt i 2017 i et samarbejde mellem långiver og selskabet.

Selskabet kan konstatere, at långiveren har eftergivet den resterende del af prioritetsgælden, hvorfor regnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

### 2. Nettoomsætning

	<b>2016</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Huslejeindtægter	2.003.678	2.270
Grundleje	(992.875)	(1.137)
	<b>1.010.803</b>	<b>1.133</b>

### 3. Andre eksterne omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Administrationsvederlag, Danmark	104.893	127
Honorar VAT-agent	3.280	4
Revision, UK	14.004	14
Ejendomsadministration	41.001	46
Salgsomkostninger	128.890	3
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3
Bestyrelseshonorar	0	28
Advokat	97.293	78
Revision	45.000	31
Øvrige honorarer	0	3
Omkostninger, Rent Review	0	199
Bankgebyrer	4.313	18
	<b>441.893</b>	<b>554</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	52	0
Valutakursreguleringer	0	4.198
Gældseftergivelse o.l.	21.891.299	0
	<b>21.891.351</b>	<b>4.198</b>

### 5. Andre finansielle omkostninger

Renter af prioritetslån	1.511.658	1.620
Renter, komplementar	6.330	6
Valutakursreguleringer	25.278	65
	<b>1.543.266</b>	<b>1.691</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	40.723.990
Tilgange	(40.723.990)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	(24.126.674)
Årets dagsværdireguleringer	(11.974.457)
Tilbageførsel ved afgang	36.101.131
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

### 7. Andre tilgodehavender

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Investorer	550.000	550
Hensat til tab, investorbetaling	(550.000)	(550)
CRS	74.695	0
Dansk moms	14.896	27
Service Charge omkostninger, GBP	0	5

## Noter

Debitorer	0	402
Periodeafgrænsningsposter	0	243
	<b>89.591</b>	<b>677</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Kommanditanparter	90	280822	25.274.000
	<b>90</b>		<b>25.274.000</b>

	<b>2017 DKK</b>
Egenkapital 31.12.2017	160.430
Forrentet kapitalindskud	0
<b>Egenkapital, uden kapitalindskud</b>	<b>160.430</b>
<b>Indre værdi pr. 10 kommanditanparter, uden yderligere kapitalindskud</b>	<b>17.826</b>
<b>Resthæftelse 31.12.2017</b>	<b>0</b>

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	42.449	183
Skyldige renter	0	1.021
Andre skyldige omkostninger	84.049	31
	<b>126.498</b>	<b>1.235</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaverne, 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre 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.