

# **K/S Silver Street**

**Nellerødvej 22  
3200 Helsingør**

**CVR-nr. 26 31 13 57**

**NORDKYST REVISION P/S**

## **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2017 (17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. juni 2018

---

Ricki Frank Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Silver Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 14. juni 2018

### Bestyrelse

Jørgen Andersen  
formand

Ricki Frank Andersen

Jesper Broberg Ørbæk

Finn Klostermann

Michael Aaen

Henrik Meulengracht

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i K/S Silver Street

#### Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silver Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Der henvises til oplysningerne i ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets prioritetsgæld og tilgodehavende knyttet hertil. Vi har ikke modtaget dokumentation for de omtalte poster pr. 31. december 2017, og tager på baggrund heraf forbehold for tilstedeværelsen og værdiansættelsen heraf samt modregningsretten knyttet hertil. Vi tager ligeledes forbehold for de mulige afledte effekter heraf.

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsinge, den 14. juni 2018

### **Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
MNE-nr. mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Silver Street  
Nellerødvej 22  
3200 Helsingør

CVR-nr.: 26 31 13 57

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 2. november 2001

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Gribskov

### Bestyrelse

Jørgen Andersen, formand  
Ricki Frank Andersen  
Jesper Broberg Ørbæk  
Finn Klostermann  
Michael Aaen  
Henrik Meulengracht

### Revision

Nordkyst Revision P/S  
Østergade 20  
3200 Helsingør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje ejendomme beliggende i Silver Street, Halifax West Yorkshire i England, Matr. nr. WYK 153277. Som led i ovenstående kan kommanditselskabet foretage kapitalplacering i værdipapirer samt andre investeringsformer, som står i naturlig forbindelse med hovedformålet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom blev frem til salget heraf i 2015 administreret af en receiver, der var udpeget af 1. prioritetslångiver. Selskabets lejeindtægter fra ejendommen er frem til salget løbende blevet overført til receiverens konto. De samlede overførsler er opgjort til 136.830 GBP.

I forbindelse med salget af selskabets ejendom registrerede långiver afdrag på 803.853 GBP på 1. prioritetsgælden. Selskabet har dog ikke modtaget oplysninger om, hvorvidt afdragene tillige omfattede ovennævnte overførsler.

Det har ikke været muligt at få yderligere oplysninger fra receiver eller 1. prioritetslångiver, der kan afklare dette forhold. Restgælden til 1. prioritetslångiver er således uændret opgjort til 467.510 GBP pr. 31.12.2017 i henhold til seneste modtagne opgørelse fra långiver, mens overførslerne på 136.830 er indregnet som et tilgodehavende. Der er usikkerhed om, hvorvidt overførslerne på 136.830 GBP skal modregnes i 1. prioritetsgælden eller beløbene helt eller delvist har været anvendt til dækning af omkostninger i forbindelse med receiver og salget af ejendommen i 2015.

Derudover er 1. prioritetslånet optaget som fastforrentet, og det skal anføres, at der ved førtidig indfrielse kan være risiko for, at långiver vil opkræve et indfrielsesgebyr samt eventuelt meromkostninger som tillæg til lånets restgæld. Der foreligger endnu ikke sådant krav fra långiver, hvorfor dette ikke er indregnet i årsregnskabet.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 68.592, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 3.179.617.



## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets 1. prioritetslångiver har i 2015 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden.

Ledelsen forventer uændret, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver omkring afvikling af den resterende gæld i form af gældseftergivelse.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Silver Street for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser

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>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-19.042</b>	<b>-63.189</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-19.042</b>	<b>-63.189</b>
Finansielle indtægter		136.515	667.932
Finansielle omkostninger		<u>-48.881</u>	<u>-181.018</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>68.592</u></b>	<b><u>423.725</u></b>
Overført resultat		<u>68.592</u>	<u>423.725</u>
		<b><u>68.592</u></b>	<b><u>423.725</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre tilgodehavender		1.148.168	1.188.119
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>3.900</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.148.168</u></b>	<b><u>1.192.019</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>10.862</u></b>	<b><u>7.166</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.159.030</u></b>	<b><u>1.199.185</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>1.159.030</u></u></b>	<b><u><u>1.199.185</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		<u>-6.264.355</u>	<u>-6.293.005</u>
Indbetalt virksomhedskapital		7.735.645	7.706.995
Overført resultat		<u>-10.915.262</u>	<u>-10.983.854</u>
<b>Egenkapital</b>	1	<b><u>-3.179.617</u></b>	<b><u>-3.276.859</u></b>
Anden gæld		<u>210.954</u>	<u>211.836</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>210.954</u></b>	<b><u>211.836</u></b>
Kreditinstitutter		3.922.970	4.059.485
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Anden gæld		<u>189.723</u>	<u>189.723</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.127.693</u></b>	<b><u>4.264.208</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.338.647</u></b>	<b><u>4.476.044</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.159.030</u></b>	<b><u>1.199.185</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		
Usikkerhed ved indregning og måling	4		

## Noter

### 1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	14.000.000	-6.293.005	-10.983.854	-3.276.859
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	28.650	0	28.650
Årets resultat	0	0	68.592	68.592
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>14.000.000</b>	<b>-6.264.355</b>	<b>-10.915.262</b>	<b>-3.179.617</b>

Der har ikke været ændringer i i de seneste 5 år.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	211.836	210.954	0	0
	<b>211.836</b>	<b>210.954</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele egenkapitalen, der henvises til ledelsesberetningen.

### 4 Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelsen i ledelsesberetningen vedrørende prioritetsgæld og opgørelse heraf.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE  
Tlf. 4879 9111 - Fax.

---

Kjeld Birk  
Ole Jørgensen  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)