

**K/S Silver Street
CVR-nr. 26311357
Nellerødvej 22
3200 Helsinge**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2016

Dirigent

Navn: Ricki Frank Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Silver Street
Nellerødvej 22
3200 Helsingør

CVR-nr.: 26311357

Hjemsted: Gribskov

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

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

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Silver Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 31.05.2016

Bestyrelse

Jørgen Andersen
formand

Ricki Frank Andersen

Henrik Meulengracht

Michael Aaen

Jesper Broberg Ørbæk

Finn Klostermann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Silver Street

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silver Street for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets prioritetsgæld og tilgodehavende knyttet hertil. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen heraf samt den regnskabsmæssige behandling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Silver Street, Halifax, West Yorkshire, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 3.742 t.kr., heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld samt salg af ejendommen et tab på 4.727 t.kr.

Selskabet 1. prioritetslångiver har i 2015 formidlet et salg af selskabets ejendom. Salgsprisen er opgjort til 803.853 GBP og har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden.

Egenkapitalen udgør (3.779) t.kr. pr. 31.12.2015, hvoraf ikke indbetalt resthæftelse udgør 6.371 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 2 vedrørende prioritetsgæld og opgørelse heraf.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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. 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 indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		973.411	988.623
Bruttoresultat		973.411	988.623
Administrationsomkostninger		(73.068)	(141.968)
Driftsresultat		900.343	846.655
Andre finansielle indtægter		193	8.078
Andre finansielle omkostninger		84.726	(813.821)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat		985.262	40.912
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.996.199)	(4.548.022)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(731.218)	(757.097)
Årets resultat		(3.742.155)	(5.264.207)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(3.742.155)	(5.264.207)
		(3.742.155)	(5.264.207)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		0	12.097.148
Materielle anlægsaktiver	3	<u>0</u>	<u>12.097.148</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>12.097.148</u>
Andre tilgodehavender		1.383.945	8.963
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>1.300</u>	<u>1.000</u>
Tilgodehavender		<u>1.385.245</u>	<u>9.963</u>
Likvide beholdninger		<u>8.314</u>	<u>409.805</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.393.559</u>	<u>419.768</u>
Aktiver		<u>1.393.559</u>	<u>12.516.916</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(6.371.005)	(6.491.005)
Overført overskud eller underskud		<u>(11.407.579)</u>	<u>(7.665.424)</u>
Egenkapital		<u>(3.778.584)</u>	<u>(156.429)</u>
Anden gæld	4	<u>200.676</u>	<u>195.408</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>200.676</u>	<u>195.408</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.727.417	12.097.148
Bankgæld		0	172
Anden gæld		244.050	297.676
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>82.941</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.971.467</u>	<u>12.477.937</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.172.143</u>	<u>12.673.345</u>
Passiver		<u>1.393.559</u>	<u>12.516.916</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Ikke indbe- talt registre- ret kapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000.000	(6.491.005)	(7.665.424)	(156.429)
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	120.000	0	120.000
Årets resultat	0	0	(3.742.155)	(3.742.155)
Egenkapital ultimo	14.000.000	(6.371.005)	(11.407.579)	(3.778.584)

Noter

1. Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver har i 2015 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen er opgjort til 803.853 GBP og har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden.

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

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom har frem til salget været administreret af en receiver, der har været udpeget af 1. prioritetslångiver. Lejeindtægterne for 2015 er frem til salget af ejendommen tilgået selskabets konto, men er efterfølgende overført til receiverens konto. Overførslerne udgør samlet 136.830 GBP.

I forbindelse med salget af selskabets ejendom har långiver registreret afdrag på 803.853 GBP på 1. prioritetsgælden. Det fremgår dog ikke heraf, hvorvidt afdragene tillige omfatter ovennævnte overførsler.

Restgælden til 1. prioritetslångiver er således opgjort til 467.510 GBP pr. 31.12.2015 i henhold til opgørelse fra långiver, mens overførslerne på 136.830 GBP 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 regnskabsåret.

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

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	23.472.705
Afgange	(23.472.705)
Kostpris ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	(11.375.557)
Tilbageførsel ved afgange	11.375.557
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

4. Anden gæld

Langfristet anden gæld består af mellemregning med Silver Street Komplementar ApS.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	12.097.148	4.727.417	0
Anden gæld	0	0	200.676
	12.097.148	4.727.417	200.676