

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2017

Dirigent

Navn: Ricki Frank Andersen

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	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Silver Street
Nellerødvej 22
3200 Helsingør

CVR-nr.: 26311357
Hjemsted: Gribskov
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

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

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 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.

Helsinge, den 18.05.2017

Bestyrelse

Jørgen Andersen
formand

Ricki Frank Andersen

Jesper Broberg Ørbæk

Finn Klostermann

Michael Aaen

Henrik Meulengracht

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Silver Street

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silver Street for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 konklusion med forbehold

Der henvises til oplysningerne i note 2, 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. 31.12.2016, 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 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 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 bl.a. 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 derudover 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.

Kolding, den 18.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Ejendommen blev solgt i 2015 og selskabet er nu reelt uden driftsaktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 424 t.kr.

Egenkapitalen udgør (3.277) t.kr. pr. 31.12.2016. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt del af stamkapitalen på 6.293 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

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>kr.</u>
Nettoomsætning		0	973.411
Bruttoresultat		0	973.411
Administrationsomkostninger		(63.189)	(73.068)
Driftsresultat		(63.189)	900.343
Andre finansielle indtægter		667.932	193
Andre finansielle omkostninger		(181.018)	84.726
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		423.725	985.262
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(3.996.199)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(731.218)
Årets resultat		423.725	(3.742.155)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		423.725	(3.742.155)
		423.725	(3.742.155)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Andre tilgodehavender		1.188.119	1.383.945
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		3.900	1.300
Tilgodehavender		<u>1.192.019</u>	<u>1.385.245</u>
Likvide beholdninger		<u>7.166</u>	<u>8.314</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.199.185</u>	<u>1.393.559</u>
Aktiver		<u>1.199.185</u>	<u>1.393.559</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		14.000.000	14.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(6.293.005)	(6.371.005)
Overført overskud eller underskud		<u>(10.983.854)</u>	<u>(11.407.579)</u>
Egenkapital		<u>(3.276.859)</u>	<u>(3.778.584)</u>
Anden gæld		<u>211.836</u>	<u>200.676</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>211.836</u>	<u>200.676</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	4.059.485	4.727.417
Anden gæld		<u>204.723</u>	<u>244.050</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.264.208</u>	<u>4.971.467</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.476.044</u>	<u>5.172.143</u>
Passiver		<u>1.199.185</u>	<u>1.393.559</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000.000	(6.371.005)	(11.407.579)	(3.778.584)
Indbetaling tilgodehavende	0	78.000	0	78.000
selskabskapital				
Årets resultat	0	0	423.725	423.725
Egenkapital ultimo	14.000.000	(6.293.005)	(10.983.854)	(3.276.859)

Noter

1. Going concern

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.

2. 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. 31.12.2016 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 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.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4.059.485	4.727.417	0
Anden gæld	0	0	211.836
	4.059.485	4.727.417	211.836

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er, bortset fra det nedenfor nævnte, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles fremadrettet til amortiseret kostpris i modsætning til tidligere, hvor gælden var målt til dagsværdi. Ændringen er en konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven, men har ingen beløbsmæssig effekt på årsregnskabet.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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