

**K/S Churchgate
CVR-nr. 26866359
Kigkurren 8D, 1.
2300 København S**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2016

Dirigent

Navn: Jan Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Churchgate
Kigkurren 8D, 1.
2300 København S

CVR-nr.: 26866359
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Bo Nørgaard Pedersen, formand
Birgit Stausholm Jakobsen
Helge Scheibel

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

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

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.

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24.05.2016

Bestyrelse

Bo Nørgaard Pedersen
formand

Birgit Stausholm Jakobsen

Helge Scheibel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Churchgate

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Churchgate 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 gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes afviklet i de kommende år, hvorfor selskabets aktiver og forpligtelser er indregnet til realisationsværdier. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling heraf.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets prioritetsgæld. 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 24.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 97 Churchgate, Leicester, Leicestershire, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.028 t.kr. Heraf udgør dagsværdiregulering af prioritetsgæld et tab på 828 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2015 (14.114) t.kr. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt registreret kapital på 3.151 t.kr.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets aktiviteter afvikles i de kommende år. Der henvises i øvrigt til beskrivelsen i årsrapportens note 1.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 2 vedrørende prioritetsgæld.

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.

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, idet indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

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. Materielle, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(23.081)	(190.216)
Driftsresultat		(23.081)	(190.216)
Andre finansielle indtægter		559	891.130
Andre finansielle omkostninger		(177.018)	(407.571)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat		(199.540)	293.343
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(828.493)	(826.549)
Årets resultat		<u>(1.028.033)</u>	<u>(533.206)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.028.033)	(533.206)
		<u>(1.028.033)</u>	<u>(533.206)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre tilgodehavender		348	21.303
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		<u>1.823.391</u>	<u>1.673.105</u>
Tilgodehavender		<u>1.823.739</u>	<u>1.694.408</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.823.739</u>	<u>1.694.408</u>
Aktiver		<u><u>1.823.739</u></u>	<u><u>1.694.408</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	23.200.000	23.200.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(3.150.832)	(4.579.403)
Overført overskud eller underskud		(34.163.586)	(33.135.553)
Egenkapital		<u>(14.114.418)</u>	<u>(14.514.956)</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		14.438.165	13.708.186
Bankgæld		1.208.710	2.194.328
Anden gæld		291.282	306.850
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.938.157</u>	<u>16.209.364</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.938.157</u>	<u>16.209.364</u>
Passiver		<u><u>1.823.739</u></u>	<u><u>1.694.408</u></u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Ikke indbe- talt registre- ret kapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	23.200.000	(4.579.403)	(33.135.553)	(14.514.956)
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	1.428.571	0	1.428.571
Årets resultat	0	0	(1.028.033)	(1.028.033)
Egenkapital ultimo	23.200.000	(3.150.832)	(34.163.586)	(14.114.418)

Noter

1. Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver har i 2013 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 999.997 GBP og har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden.

2. prioritetslångiver har krævet gælden afviklet. Den resterende gæld forventes indfriet ved indbetaling af tilgodehavende investorindskud samt yderligere opkrævninger fra investorerne.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i løbet af de kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtelser optaget til realisationsværdier. Ledelsen vurderer ikke, at afviklingen af selskabet vil være forbundet med væsentlige omkostninger, hvorfor der ikke er taget hensyn hertil i årsregnskabet.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

1. prioritetslånet var 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 sådan krav fra långiver, hvorfor dette ikke er indregnet i årsregnskabet.

3. Virksomhedskapital

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
Kommanditanparter	100	232.000,00	23.200.000
	100		23.200.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	23.200.000	23.200.000	23.200.000	21.500.000	19.500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.700.000	2.000.000
Virksomhedskapital ultimo	23.200.000	23.200.000	23.200.000	23.200.000	21.500.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.