

## **K/S Old Hall Street**

c/o Horton, 2900 Hellerup

Philip Heymans Allé 7

**CVR-nr. 29 78 55 46**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 23 - 17

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Old Hall 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. marts 2017

Bestyrelse  
  
Poul Hvilsted  
formand

  
Jens Peter Kjær Hansen

  
Kim Agertoft

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Old Hall Street

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Old Hall Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

#### Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke modtaget dokumentation for værdien af indregnede forpligtelser til selskabets 1. prioritet på DKK 51.456.293.

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 manglende konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for, at årsregnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Fremhævelser vedrørende andre forhold

Selskabet har på grund af, at 1. prioritets långiver har taget ejendommen i receivership (administration) ingen tilgang til informationer om eller indsigt i administrators bogføring og dispositioner vedrørende ejendommens drift. Selskabet er derfor ikke i stand til at opfylde bogføringslovens krav omkring opbevarelse af bilagsmateriale. Administrator har afgivet oplysninger om driftsmæssige poster i form af et halvårlige rapporter, hvis indhold er lagt til grund for aflæggelse af dette regnskab for selskabet.

København, den 23. marts 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Old Hall Street  
c/o Horton  
Philip Heymans Allé 7  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 78 55 46  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. oktober 2006  
Hjemsted: Gentofte

Bestyrelse

Poul Hvilsted, formand  
Jens Peter Kjær Hansen  
Kim Agertoft

Revision

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i at eje og drive virksomhed ved investering i erhvervsejendommen beliggende 79 105 Deansgate, Bolton, England (Ejendommen). Ejendommen blev i september 2013 taget under administration (receivership) af 1. prioritetspanthaver, West Bromwich Commercial Limited. Administrationen er fortsat siden, men afsluttet i oktober 2016 ved salg af ejendommen på auktion. West Bromwich Commercial Limited har i denne sammenhæng, i ifølge oplysninger som selskabet har erhvervet fra dagspressen, indgået aftale med lejerer Beales Ltd. om lukning af stormagasinet i bygningen i januar 2017.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 13.200.744, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 52.023.073.

Den indbetalte husleje anvendes alene til at servicere administrator og løbende rentebetalinger til West Bromwich Commercial Limited.

### Finansielle ressourcer

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets 1. prioritetsgæld til West Bromwich Commercial Limited er blevet serviceret gennem løbende indbetalinger fra administrator frem til salget. Det lægges til grund, at denne servicering nu er ophørt efter ejendommens afhændelse ved auktion, der ifølge offentlige medier gav hammerslag til et bud på £ 0,8 mio.

På den baggrund og ledelsens vurdering af selskabets forpligtelser over for West Bromwich Commercial Limited – som afventer en juridisk og/eller anden afklaring - er årsrapporten ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af, at selskabet ikke er inddraget i eller orienteret om ejendommens administration eller salg ved auktion har det, i lighed med de foregående år, ikke været muligt for selskabet at fremskaffe bilagsdokumentation. Forholdet har medført, at der ikke foreligger afstemning af regnskabsposter pr. 31. december 2016. Ledelsen har ingen indikationer på, at den løbende bogføring hos administrator ikke har været foretaget efter gældende lovgivning, hvorfor det er opfattelsen, at de indregnede beløb i al væsentlighed er i overensstemmelse med de realiserede beløb.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.637.171</b>	<b>3.462.159</b>
Andre eksterne omkostninger		-817.172	-292.348
<b>Bruttoresultat</b>		<b>819.999</b>	<b>3.169.811</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-12.167.627	-4.014.722
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-11.347.628</b>	<b>-844.911</b>
Finansielle indtægter		0	14.079
Finansielle omkostninger		-1.853.116	-3.536.711
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.200.744</b>	<b>-4.367.543</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-13.200.744	-4.367.543
		<b>-13.200.744</b>	<b>-4.367.543</b>

## Balance 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	0	30.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>30.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>30.000.000</b>
Andre tilgodehavender	6.360	6.197
<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.360</b>	<b>6.197</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>85.846</b>	<b>71.017</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>92.206</b>	<b>77.214</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>92.206</b>	<b>30.077.214</b>

**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		33.630.290	33.550.290
Overført resultat		-85.653.363	-72.452.619
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-52.023.073</b>	<b>-38.902.329</b>
Kreditinstitutter		51.456.293	68.012.179
Anden gæld		658.986	739.815
Periodeafgrænsningsposter		0	227.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.115.279</b>	<b>68.979.543</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>52.115.279</b>	<b>68.979.543</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>92.206</b>	<b>30.077.214</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		

## Noter til årsrapporten

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

Det er ledelsens opfattelse, bl.a. på baggrund at kommanditisternes nominelle resthæftelse på kr. 9,4 mio. pr. 31. december 2016, at selskabets 1. prioritetsgæld til West Bromwich Commercial Limited ikke kan serviceres.

Derfor er det ledelsens vurdering, at årsrapporten ikke kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Salg af investeringsejendomme	-23.418.560	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>-23.418.560</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	11.250.933	-4.014.722
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b>11.250.933</b>	<b>-4.014.722</b>
	<b>-12.167.627</b>	<b>-4.014.722</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	79.413.885
Afgang i årets løb	-79.413.885
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	-49.413.885
Tilbageførsel af tidligere års værdiregulering	49.413.885
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	33.550.290	-72.452.619	-38.902.329
Årets investorindskud	80.000	0	80.000
Årets resultat	0	-13.200.744	-13.200.744
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u><u>33.630.290</u></u></b>	<b><u><u>-85.653.363</u></u></b>	<b><u><u>-52.023.073</u></u></b>

Stamkapitalen består af 500 anparter a nominelt kr. 100.000, svarende til kr. 50.000.000, hvoraf der er indbetalt kr. 33.630.290. I 2015 er to kommanditister udtrådt, og de resterende kommanditisters resthæftelse pr. 31. december 2016 udgør 9,4 mio. kr. Selskabet ligger derfor inde med 100 egne anparter. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Old Hall Street for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med de tilpasninger der følger af det forhold, at årsrapporten ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift. Som følge heraf måles samtlige elementer i balancen til forventede nettorealisationstværdier.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

### 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

### Nettoomsætning

Indtægter ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat i selskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til nettorealisationseværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorealisationseværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.