

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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21/03 2018

Poul Hvilsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 21. marts 2018

Bestyrelse

Poul Hvilsted
formand

Jens Peter Kjær Hansen

Kim Agertoft

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Old Hall Street

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Old Hall Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 21. marts 2018

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Old Hall Street c/o Horton Philip Heymans Allé 7 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 78 55 46
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 30. oktober 2006
	Hjemsted: Gentofte
Bestyrelse	Poul Hvilsted, formand Jens Peter Kjær Hansen Kim Agertoft
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets 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. prioritetspanthaveren West Bromwich Commercial Limited (WBCL). WBCL indgik i denne sammenhæng – ifølge oplysninger, som er erhvervet fra dagspressen - aftale med lejerer Beales Ltd. om lukning af stormagasinet i bygningen i januar 2017. Administrationen blev afsluttet i oktober 2016, da Ejendommen blev afhændet ved en offentlig auktion, der ifølge offentlige medier gav hammerslag til et bud på £ 0,8 mio. Selskabet blev herved bragt i afvikling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 411.288, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 51.611.785.

SKAT har i 2017 i anledning af auktionssalget af ejendommen gjort gældende at der samtidig var tale om en gældseftergivelse (non-recourse), hvorefter SKAT efter kursgevinstlovens § 23 foreslog at beskatte deltagerne heraf. Denne sag er frafaldet af SKAT og afsluttet.

Kapitalberedskabet

Det er ledelsens forståelse, at selskabets 1. prioritetsgæld til WBCL blev serviceret gennem løbende indbetalinger af husleje fra administrator indtil administrationen ophørte. Det lægges til grund, at denne servicering nu er ophørt efter ejendommens afhændelse ved auktion. På den baggrund og ledelsens vurdering af selskabets forpligtelser over for WBCL – som fortsat afventer en juridisk og/eller kommerciel afklaring, hvilket ledelsen forbereder at tage initiativ til - kan der principielt ikke aflægges årsrapport med 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. Dette har medført, at der mangler afstemning af nogle regnskabsposter pr. 31. december 2017. Ledelsen har ingen indikationer på, at den løbende bogføring hos administrator ikke blev foretaget efter gældende lovgivning, hvorfor det er opfattelsen, at de indregnede saldi ved årets begyndelse i al væsentlighed er retvisende.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået underretning om, at én af selskabets ejere er gået konkurs.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		0	1.637.171
Andre eksterne omkostninger		414.278	-817.172
Bruttoresultat		414.278	819.999
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-12.167.627
Resultat før finansielle poster		414.278	-11.347.628
Finansielle omkostninger		-2.990	-1.853.116
Årets resultat		411.288	-13.200.744
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		411.288	-13.200.744
		411.288	-13.200.744

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre tilgodehavender		17.897	6.360
Tilgodehavender		<u>17.897</u>	<u>6.360</u>
Likvide beholdninger		<u>20.719</u>	<u>85.846</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>38.616</u>	<u>92.206</u>
Aktiver i alt		<u><u>38.616</u></u>	<u><u>92.206</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		33.630.290	33.630.290
Overført resultat		-85.242.075	-85.653.363
Egenkapital	3	-51.611.785	-52.023.073
Kreditinstitutter		51.456.293	51.456.293
Anden gæld		194.108	658.986
Kortfristede gældsforpligtelser		51.650.401	52.115.279
Gældsforpligtelser i alt		51.650.401	52.115.279
Passiver i alt		38.616	92.206
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	33.630.290	-85.653.363	-52.023.073
Årets resultat	0	411.288	411.288
Egenkapital 31. december	33.630.290	-85.242.075	-51.611.785

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er ledelsens opfattelse, bl.a. på baggrund at kommandististernes nominelle resthæftelse på kr. 9,4 mio. pr. 31. december 2017, 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.

	2017 kr.	2016 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	0	-23.418.560
Værdiregulering investeringsejendomme	0	-23.418.560
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	11.250.933
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	11.250.933
	0	-12.167.627

3 Egenkapital

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 2017 udgør 9,4 mio. kr. Selskabet ligger derfor inde med nom. 100 egne anparter. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Old Hall Street for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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 nettorealiseringsværdier.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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

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 finansiell 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Schwensen

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:69950127

IP: 91.221.207.10

2018-04-05 12:15:29Z

NEM ID 

Kim Agertoft

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-534787702129

IP: 15.195.185.83

2018-04-06 12:40:49Z

NEM ID 

Poul Hvilsted

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-866685490405

IP: 83.244.173.250

2018-04-11 14:36:17Z

NEM ID 


Poul Hvilsted

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-866685490405

IP: 83.244.173.250

2018-04-11 14:36:17Z

NEM ID 

Jens Peter Kjær Hansen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-120709037685

IP: 5.179.80.205

2018-04-17 10:48:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WKDES-45C0X-TEPS3-3FZ7S-FTKWB-ZFHE6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>