

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 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 7/4-16



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Old Hall Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

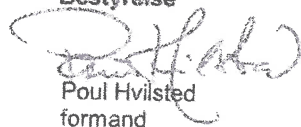
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. april 2016

Bestyrelse


Poul Hvilsted
formand


Jens Peter Kjær Hansen


Kim Agertoft

Thomas Götzsche



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Old Hall Street

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Old Hall Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke modtaget dokumentation for værdien af selskabets ejendom bogført til DKK 30.000.000 samt værdien af indregnede forpligtelser til selskabets 1. prioritet på DKK 68.012.179.

Panthaver har taget ejendommen i receivership, hvorfor det ikke har været muligt, at revidere engelske poster som håndteres af receivers administrator.

Som følge af ovenstående forhold, tager vi forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendom og forpligtelser, indregnede indtægter og omkostninger samt de afledte effekter på resultat og egenkapital.

Manglende konklusion

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsrapporten, hvor ledelsen har beskrevet forudsætningen for, at årsrapporten er aflagt efter forudsætningen om fortsat drift.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 i årsrapporten, hvor ledelsen har beskrevet usikkerheden omkring selskabets hæftelse og ansvar i forbindelse med investorerne overtagelse af gælden.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 7. april 2016

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i at eje og drive virksomhed ved investering i erhvervsjendommen 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 4.367.543, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 38.902.329.

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 serviceres gennem løbende indbetalinger fra husleje.

Selskabet og deltagerne har i 2014 og 2015 forhandlet med Jyske Bank om håndtering af 2. prioritetsgælden. Disse forhandlinger resulterede i, at deltagerne indgik aftale om, at hver deltager overtog en ligelig del (1/8) af denne gæld fra selskabet med henblik på indgåelse og eksekvering af individuelle aftaler med långiveren. Konsekvensen af denne overladelse af selskabets gæld til deltagerne indebar samtidig en frigørelse af selskabets gældsansvar.

På baggrund af denne ordning, der er fuldbyrdet, og selskabets vurdering af selskabets forpligtelser over for West Bromwich Commercial Limited er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af, at selskabets ejendom er taget i receivership af West Bromwich Commercial Limited, hvori selskabet ikke inddrages eller orienteres 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 2015. Ledelsen har ingen indikationer på, at den løbende bogføring hos administrator ikke foretages 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	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	3.462.159	3.092.375
Andre eksterne omkostninger	-292.348	-522.282
Bruttoresultat	3.169.811	2.570.093
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-4.014.722	-4.985.843
Resultat før finansielle poster	-844.911	-2.415.750
Finansielle indtægter	14.079	0
Finansielle omkostninger	-3.536.711	-5.055.911
Årets resultat	-4.367.543	-7.471.661
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-4.367.543	-7.471.661
	-4.367.543	-7.471.661

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		30.000.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Andre tilgodehavender		6.197	66.780
Tilgodehavender		<u>6.197</u>	<u>66.780</u>
Likvide beholdninger		<u>71.017</u>	<u>87.154</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>77.214</u>	<u>153.934</u>
Aktiver i alt		<u><u>30.077.214</u></u>	<u><u>30.153.934</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		33.550.290	15.150.600
Overført resultat		-72.452.619	-68.085.076
Egenkapital	4	-38.902.329	-52.934.476
Banker		0	18.154.690
Kreditinstitutter		68.012.179	63.997.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	258.276
Anden gæld		739.815	450.438
Periodeafgrænsningsposter		227.549	227.549
Kortfristede gældsforpligtelser		68.979.543	83.088.410
Gældsforpligtelser i alt		68.979.543	83.088.410
Passiver i alt		30.077.214	30.153.934
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets 1. prioritetsgæld til West Bromwich Commercial Limited serviceres gennem løbende indbetalinger fra husleje.

Selskabet og deltagerne har i 2014 og 2015 forhandlet med øvrige bankforbindelser om håndtering af 2. prioritetsgælden. Disse forhandlinger resulterede i, at deltagerne indgik aftale om, at hver deltager overtog en ligelig del (1/8) af denne gæld fra selskabet med henblik på indgåelse og eksekvering af individuelle aftaler med långiveren. Konsekvensen af denne overladelse af selskabets gæld til deltagerne indebar samtidig en frigørelse af selskabets gældsansvar.

På baggrund af denne ordning, der er fuldbyrdet, og selskabets vurdering af selskabets forpligtelser over for West Bromwich Commercial Limited er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen indregnes i årsrapporten til en estimeret dagsværdi. Der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommen, da selskabet ikke selv har råderet over ejendommen, som følge af manglende overholdelse af gældsforpligtigelser. Selskabets investeringsejendomm er indregnet til kr. 30.000.000, hvilket er ledelsens bedste vurdering af dagsværdien.

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	79.413.885
Kostpris 31. december	79.413.885
Værdireguleringer 1. januar	-49.413.885
Værdireguleringer 31. december	-49.413.885
Regnskabsmæssig værdi 31. december	30.000.000

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	15.150.600	-68.085.076	-52.934.476
Årets investorindskud	18.399.690	0	18.399.690
Årets resultat	0	-4.367.543	-4.367.543
Egenkapital 31. december	<u>33.550.290</u>	<u>-72.452.619</u>	<u>-38.902.329</u>

Selskabskapitalen består af 500 anparter a nominelt kr. 100.000, svarende til kr. 50.000.000, hvoraf der er indbetalt kr. 33.305.290. Pr. 31. december 2015 er to kommanditister udtrådt, hvorfor de resterende kommanditisters resthæftelse pr. 31. december 2015 udgør 9,5 mio. kr. Selskabet ligger derfor inde med nom. 100 egne anparter. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Opgørelsen af resthæftelsen sker uden en endelig afgørelse af et spørgsmål om forældelse.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 68.012, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 30.000.

6 Eventualposter mv.

Selskabets investorer har i 2015 indgået aftale med 2. prioritetslångiver omkring overtagelse af lånet, der andrager t.kr. 18.155 pr. 1. april 2015, hvorefter hver investor har overtaget sin ligelig andel af gælden. Selskabet skulle efter aftale herefter være uden hæftelse for investorernes lån, dog således at 2. prioritetspant i ejendommen fortsat var tinglyst til sikkerhed overfor bankens individuelle lån med investorerne. 2. prioritetslångiver sår tvivl omkring selskabets hæftelse og ansvar, da en enkel investor endnu ikke har afviklet sin andel. Ledelsen fastholder, at aftalegrundlaget fuldstændig fritager kommanditselskabet fra hæftelse og ansvar udover 2. prioritetspantet, som ikke har en reel værdi pga. ejendommens værdi i forhold til 1. prioritetsgælden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Old Hall Street for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.