

**K/S Carver Street  
CVR-nr. 29845638  
Kigkurren 8D, 1.  
2300 København S**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**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	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Carver Street  
Kigkurren 8D, 1.  
2300 København S

CVR-nr.: 29845638

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Michael Anker Andersen, formand

Anders Dyngbo

Kim Ming Liu

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.05.2016

## Bestyrelse

Michael Anker Andersen  
formand

Anders Dyngbo

Kim Ming Liu

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Carver Street

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Carver Street 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 tilæg 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 30.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Carver Street Chapel, Carver Street, Sheffield, S1 4FS, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 26.04.2007 med overtagelse den 11.06.2007

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 15.492 t.kr. Heraf udgør regnskabsmæssig gevinst ved salg af investeringsejendom og værdiregulering af prioritetsgæld en gevinst på 968 t.kr. Derudover er årets resultat væsentlig påvirket af gevinst ved gældseftergivelse på 16.139 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende.

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, men 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

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

### **Andre finansielle omkostninger**

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

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af forventet salgspris eller beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.009.564	1.943.904
Andre eksterne omkostninger		<u>(336.128)</u>	<u>(401.952)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>673.436</b>	<b>1.541.952</b>
Andre finansielle indtægter		16.179.412	5.242
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.329.030)</u>	<u>(2.677.555)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>14.523.818</b>	<b>(1.130.361)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.829.076	(17.837.916)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(1.861.204)</u>	<u>(1.759.858)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>15.491.690</u></b>	<b><u>(20.728.135)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>15.491.690</u>	<u>(20.728.135)</u>
		<b><u>15.491.690</u></b>	<b><u>(20.728.135)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		0	11.893.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>0</u>	<u>11.893.750</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>11.893.750</u>
Andre tilgodehavender		25.025	37.417
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		5.101.615	690.613
Periodeafgrænsningsposter		0	6.268
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.126.640</u>	<u>734.298</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>208.548</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.126.640</u>	<u>942.846</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>5.126.640</u></u>	<u><u>12.836.596</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	26.000.000	26.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(1.169.985)	(12.532.875)
Overført overskud eller underskud		(26.023.327)	(40.378.727)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>(1.193.312)</b></u>	<u><b>(26.911.602)</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	28.185.440
Bankgæld		5.279.253	9.829.315
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		467.971	939.612
Anden gæld		572.728	483.910
Periodeafgrænsningsposter		0	309.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>6.319.952</b></u>	<u><b>39.748.198</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>6.319.952</b></u>	<u><b>39.748.198</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>5.126.640</b></u></u>	<u><u><b>12.836.596</b></u></u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Ikke indbe- talt registre- ret kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	26.000.000	(12.532.875)	(40.378.727)	(26.911.602)
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	11.362.890	0	11.362.890
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(1.136.290)	(1.136.290)
Årets resultat	0	0	15.491.690	15.491.690
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>26.000.000</b>	<b>(1.169.985)</b>	<b>(26.023.327)</b>	<b>(1.193.312)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver har i 2015 formidlet salg af selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 1.450.525 GBP og har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden.

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

Selskabet har modtaget en årsopgørelse fra 1. prioritetslångiver, der viser, at selskabet ikke længere har gæld til 1. prioritetslångiver. Ledelsen har som følge heraf anset restgælden til 1. prioritetslångiver for eftergivet. Gældseftergivelsen er opgjort som restgælden pr. 31.12.2015 fratrukket overførsler til långiver og salgsprovenu fra salg af ejendommen. Beløbet udgør 16.139 t.kr. og er indregnet under finansielle indtægter.

Selskabet har dog ikke modtaget saldokvittance eller endelig bekræftelse fra långiver på gældseftergivelsen, hvorfor denne er behæftet med usikkerhed.

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.

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	48.491.014
Afgange	(48.491.014)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	(36.597.264)
Årets dagsværdireguleringer	2.829.076
Tilbageførsel ved afgange	33.768.188
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Kommanditanparter	100.000	260,00	26.000.000
	<u>100.000</u>		<u>26.000.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	26.000.000	23.000.000	23.000.000	23.000.000	23.000.000
Kapitalforhøjelse	0	3.000.000	0	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u>26.000.000</u>	<u>26.000.000</u>	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.