

**K/S Carver Street**  
Parallelvej 14  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR-nr. 29845638

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jan Vester Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Carver Street

Parallelvej 14

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 29845638

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Michael Anker Andersen, formand

Anders Dyngbo

Kim Ming Liu

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 06.06.2017

### Bestyrelse

Michael Anker Andersen  
formand

Anders Dyngbo

Kim Ming Liu

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Carver Street

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Carver Street for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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 konklusion.

### Fremhævelse af 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.

### 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.

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. Fejlinformation kan opstå som følge af

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 06.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 113 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2016 (1.379) t.kr. Selskabskapitalen er fuldt opkrævet.

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 prioritetsgælden.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>115.076</b>	<b>673.436</b>
Andre finansielle indtægter	0	16.179.412
Andre finansielle omkostninger	<u>(2.034)</u>	<u>(2.329.030)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>	<b>113.042</b>	<b>14.523.818</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.829.076
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>(1.861.204)</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>113.042</u></b>	<b><u>15.491.690</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>113.042</u>	<u>15.491.690</u>
	<b><u>113.042</u></b>	<b><u>15.491.690</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Andre tilgodehavender		0	25.025
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	3	<u>3.591.465</u>	<u>5.101.615</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.591.465</u></b>	<b><u>5.126.640</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>3.591.465</u></b>	 <b><u>5.126.640</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>3.591.465</u></b>	 <b><u>5.126.640</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital		26.000.000	26.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital		0	(1.169.985)
Overført overskud eller underskud		<u>(27.379.480)</u>	<u>(26.023.327)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.379.480)</u></b>	<b><u>(1.193.312)</u></b>
Bankgæld		4.404.063	5.279.253
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		127.330	467.971
Anden gæld		<u>439.552</u>	<u>572.728</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.970.945</u></b>	<b><u>6.319.952</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.970.945</u></b>	<b><u>6.319.952</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.591.465</u></b>	<b><u>5.126.640</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Ikke indbetalt registreret kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	26.000.000	(1.169.985)	(26.023.327)	(1.193.312)
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	1.169.985	0	1.169.985
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(1.469.195)	(1.469.195)
Årets resultat	0	0	113.042	113.042
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>26.000.000</b>	<b>0</b>	<b>(27.379.480)</b>	<b>(1.379.480)</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.

2. prioritetslånet er under afvikling. 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

Selskabet har i 2015 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.

Selskabet har dog ikke modtaget saldokvittance eller endelige 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 sådant krav fra långiver, hvorfor dette ikke er indregnet i årsregnskabet.

### 3. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Af krav på indbetaling af virksomhedskapital vedrører nedenstående beløb tilgodehavender hos bestyrelsen. Tilgodehavenderne er ikke forrentet.

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
Tilgodehavende hos bestyrelsen 01.01.2016	2.615.688
+ Årets opkrævninger	350.995
- Årets indbetalinger	<u>(321.668)</u>
<b>Tilgodehavender hos bestyrelsen 31.12.2016</b>	<b><u>2.645.015</u></b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes resthæftelse og tilgodehavende investorindskud er transporteret til sikkerhed for långiver.

## 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. Årsregnskabet 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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