


## **K/S Tavern Street, Ipswich**

Regnbuepladsen 5, 4, 1550 København V

**CVR-nr. 31 36 55 38**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 23/05 2018



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Tavern Street, Ipswich.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2018

### Direktion

### Bestyrelse

Ingolf Nellesmann  
formand

Claus Lilholt

Hasse Bergman

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejerne i K/S Tavern Street, Ipswich*

### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tavern Street, Ipswich for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Låneaftalen med selskabets 1. prioritetshaver er misligholdt og som følge heraf har långiver taget ejendommen i receivership i 2018. Kommanditisterne har i 2017 indbetalt den fulde resthæftelse. Vi har i forbindelse med revisionen ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for, at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift, hvorfor vi tager forbehold herfor.

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 afkræftende konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 3 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom til t.kr. 14.475.

#### 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 regnskabsbrugere 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.

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

#### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet fejlagtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 23. maj 2018

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

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34482

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Tavern Street, Ipswich Regnbuepladsen 5, 4 1550 København V
	CVR-nr.: 31 36 55 38
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 4. april 2008
	Hjemsted: København
Bestyrelse	Ingolf Nellemann, formand Claus Lilholt Hasse Bergman
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 37/39 Tavern Street, Ipswich, England.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 368.091, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 291.591.

Låneaftalen med selskabets 1. prioritetshaver er misligholdt og som følge heraf har långiver taget ejendommen i receivership i 2018. Kommanditisterne har i 2017 indbetalt den fulde resthæftelse.

Ledelsen forventer at ejendommen kan sælges til en værdi der medfører, at 1. prioritetsgælden kan indfries fuldt ud. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Ved udarbejdelse af årsrapporten 2017 er det konstateret at årsrapporten 2016 indeholder en fejl, der bedømmes som en væsentlig fejl. Som konsekvens heraf er sammenligningstallene i årsrapporten for 2017 tilpasset. For en nærmere beskrivelse henvises til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 8,00% (8,00 % i 2016) under forudsætning af, at salget gennemføres kontrolleret.

Selskabets tidligere administrator har i 2017 opkrævet et honorar på t.kr. 300 fra selskabet. Ledelsen har bestridt kravet, men omkostningen er indtil videre afsat i årsregnskabet og årets resultat således påvirket negativt heraf.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.089.122</b>	<b>1.398.772</b>
Andre eksterne omkostninger		-415.816	-223.949
<b>Bruttoresultat</b>		<b>673.306</b>	<b>1.174.823</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-40.138	-116.195
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>633.168</b>	<b>1.058.628</b>
Finansielle indtægter		6.584	14
Finansielle omkostninger		-1.007.843	-1.088.786
<b>Årets resultat</b>		<b>-368.091</b>	<b>-30.144</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-368.091	-30.144
		<b>-368.091</b>	<b>-30.144</b>

**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	14.474.820	14.978.520
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.474.820</b>	<b>14.978.520</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.474.820</b>	<b>14.978.520</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>28.522</b>	<b>1.728.270</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>28.522</b>	<b>1.728.270</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.503.342</b>	<b>16.706.790</b>

**Balance 31. december**

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		11.142.858	11.142.858
Ikke indbetalt selskabskapital		0	-163.059
Indbetalt virksomhedskapital		11.142.858	10.979.799
Overført resultat		-10.851.267	-10.483.177
<b>Egenkapital</b>	4	<b>291.591</b>	<b>496.622</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	13.321.372	15.594.771
Anden gæld		791.418	615.397
Periodeafgrænsningsposter		98.961	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.211.751</b>	<b>16.210.168</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.211.751</b>	<b>16.210.168</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.503.342</b>	<b>16.706.790</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	11.142.858	-163.059	-11.275.885	-296.086
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlig fejl	0	0	792.709	792.709
Korrigeret egenkapital 1. januar	11.142.858	-163.059	-10.483.176	496.623
Årets indskud	0	163.059	0	163.059
Årets resultat	0	0	-368.091	-368.091
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>11.142.858</b>	<b>0</b>	<b>-10.851.267</b>	<b>291.591</b>

## Noter til årsrapporten

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

Låneaftalen med selskabets 1. prioritetshaver er misligholdt og som følge heraf har långiver taget ejendommen i receivership i 2018. Kommanditisterne har i 2017 indbetalt den fulde resthæftelse.

Ledelsen forventer at ejendommen kan sælges til en værdi der medfører, at 1. prioritetsgælden kan indfries fuldt ud. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-503.700	-2.464.508
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>-503.700</b>	<b>-2.464.508</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	463.562	2.348.313
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<b>463.562</b>	<b>2.348.313</b>
	<b>-40.138</b>	<b>-116.195</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	<u>25.474.545</u>
Kostpris 31. december	<u>25.474.545</u>
Værdireguleringer 1. januar	-10.496.025
Årets værdireguleringer	<u>-503.700</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-10.999.725</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>14.474.820</u></u></b>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 8,00% (8,00 % i 2016) under forudsætning af, at salget gennemføres kontrolleret.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -851 og t.kr. 965.

### 4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 6 aktier à nominelt kr. 1.857.143. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Den samlede stamkapital udgør kr. 11.142.858. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2017 kr. 0.

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.594.771	13.321.372	13.321.372	0
	<b>15.594.771</b>	<b>13.321.372</b>	<b>13.321.372</b>	<b>0</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået en administrationsaftale, som kan opsiges med 6 måneders varsel. Den årlige omkostning udgør t.kr. 96.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.321, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 14.475.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tavern Street, Ipswich for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Væsentlig fejl i årsrapporten 2016

Årsrapporten 2016 indeholder væsentlig fejlinformation, da der er konstateret en fejl i indregningen af selskabets deponeringskonto.

I årsrapporten påvirkede fejlen regnskabsposten "Likvide beholdninger" samt "Værdiregulering af investeringsaktiver". Fejlen havde også en afledt effekt på egenkapitalen i balancen.

Fejlen er korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt direkte på egenkapitalen pr. 1. januar 2017. Korrektionen af den væsentlige fejl udgør en forhøjelse af årets resultat for 2016 på kr. 792.708, en forhøjelse af balancesummen pr. 31. december 2016 med kr. 792.708 samt en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2016 med kr. 792.708.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

#### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke anses som værende et selvstændigt skattesubjekt efter dansk lovgivning.

### Balancen

#### Investeringsejendommen

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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.