

K/S Dalton Road

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

CVR nr. 28282788

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. maj 2017

Pia Elsborg
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Dalton Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2017 fravælges.

København, den 30. maj 2017

I bestyrelsen:

Jeffrey Bruun (formand)

John Christensen

Jacob Ulf Henckel

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Dalton Road c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28282788
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016
Komplementar	Dalton Road Komplementar ApS
Bestyrelse	Jeffrey Bruun (formand) John Christensen Jacob Ulf Henckel
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 153-163 Dalton Road, Barrow-in-Furness, Cumbria, England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -49.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 2.028.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.979.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -12.415.

Fremtidsudsigter

Selskabets ejendom blev i 2013 solgt i receivership til en salgspris på t.GBP 1.300. Salgsværdien dækkede ikke gælden til 1. prioritetslångiver.

Som konsekvens af ovenstående har ledelsen vurderet, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i de kommende år. På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb. Afviklingen forventes at ske som en solvent afvikling efter en forhandling med selskabets hovedkreditor.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Dalton Road for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

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. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Ejendommen var optaget til et beløb svarende til den nominelle værdi af kommanditselskabets 1. prioritetsgæld inkl. skyldige renter.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Administrationsomkostninger	2	-49.258	-78.423
Resultat før finansielle poster m.v.		-49.258	-78.423
Finansielle indtægter	3	150	467
Finansielle omkostninger	4	-16	0
Resultat før værdiregulering		-49.124	-77.956
Værdireguleringer	5	2.027.768	-847.186
ÅRETS RESULTAT		<u>1.978.644</u>	<u>-925.142</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		<u>1.978.644</u>	<u>-925.142</u>
		<u>1.978.644</u>	<u>-925.142</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	<u>0</u>	<u>13.499</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>13.499</u>
Likvide beholdninger		<u>87.899</u>	<u>34.124</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>87.899</u>	<u>47.623</u>
AKTIVER I ALT		<u>87.899</u>	<u>47.623</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 18.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	7	17.863.720	17.763.720
Overført resultat	7	<u>-30.278.441</u>	<u>-32.257.085</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-12.414.721</u>	<u>-14.493.365</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Santander Corp. Banking	8	12.324.148	14.351.916
Anden gæld	9	<u>178.472</u>	<u>189.072</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>12.502.620</u>	<u>14.540.988</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>12.502.620</u>	<u>14.540.988</u>
PASSIVER I ALT		<u>87.899</u>	<u>47.623</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

1 Fremtidsudsigter

Selskabets ejendom blev i 2013 solgt i receivership til en salgsspris på t.GBP 1.300. Salgsværdien dækkede ikke gælden til 1. prioritetslångiver.

Som konsekvens af ovenstående har ledelsen vurderet, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i de kommende år. På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb. Afviklingen forventes at ske som en solvent afvikling efter en forhandling med selskabets hovedkreditor.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	20.000	50.000
Bestyrelseshonorar	25.000	25.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	1.039	204
Administrationsomkostninger i alt	49.258	78.423
3 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	150	467
Finansielle indtægter i alt	150	467
4 Finansielle omkostninger		
Renter, Jyske Bank	16	0
Finansielle omkostninger i alt	16	0
5 Værdireguleringer		
Regulering prioritetsgæld	2.027.768	-847.186
Værdireguleringer i alt	2.027.768	-847.186
6 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	0	13.499
Tilgodehavender i alt	0	13.499

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
7 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 180.000, ultimo	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 177.637, primo	17.763.720	17.663.720
Ændring i året	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
100 kommanditanparter á kr. 178.637, ultimo	<u>17.863.720</u>	<u>17.763.720</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-32.257.085	-31.331.943
Overført af årets resultat	<u>1.978.644</u>	<u>-925.142</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-30.278.441</u>	<u>-32.257.085</u>
Egenkapital i alt	<u>-12.514.721</u>	<u>-14.593.365</u>

Kommanditisterne har i tillæg til resthæftelsen under stamkapitalen på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse overfor kommanditselskabet på i alt t.dkk 1.690. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Selskabets 1. prioritetslångiver, (Santander Corp. Banking), er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse gældende. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse.

År	<u>Antal</u> Anpart	<u>Hæftelse</u> pr. anpart	<u>Hæftelse</u> i alt
2012	50	28.000	<u>1.400.000</u>
I alt			<u>1.400.000</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Santander Corp. Banking		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	15.266.094	15.266.094
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.419.310	1.419.310
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-914.178	-1.761.364
Årets kursregulering	-2.027.768	847.186
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-2.941.946	-914.178
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	12.324.148	14.351.916
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	12.324.148	14.351.916
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	13.628	23.628
Mellemregning med Dalton Road Komplementar ApS	164.844	164.844
Skyldige omkostninger	0	600
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	178.472	189.072
	<hr/>	<hr/>

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Ingen

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.