

K/S Gorton
CVR-nr. 28289545
Philip Heymans Allé 3, 1.
2900 Hellerup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2016

Dirigent

Navn: Thomas Borg

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 Gorton
Philip Heymans Allé 3, 1.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28289545
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Eric Goulding, formand
Finn Søgård
Henrik Wulff Larsen
Jørgen Rathsach
Philip Praegel

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

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

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.

Hellerup, den 07.06.2016

Bestyrelse

Eric Goulding
formand

Finn Søgård

Henrik Wulff Larsen

Jørgen Rathsach

Philip Praegel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Gorton

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gorton 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 07.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 477 Hyde Road, Gorton, Manchester, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.361 t.kr. Heraf udgør regnskabsmæssig gevinst ved salg af investeringsejendom og værdiregulering af prioritetsgæld et tab på 1.048 t.kr. Derudover er årets resultat væsentlig påvirket af gevinst ved gældseftergivelse på 13.884 t.kr. og ekstraordinære indfrielsesomkostninger på 6.427 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.

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.

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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt 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 nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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		248.226	2.913.597
Andre eksterne omkostninger		<u>(118.946)</u>	<u>(192.534)</u>
Driftsresultat		129.280	2.721.063
Andre finansielle indtægter		13.890.829	204.408
Andre finansielle omkostninger		<u>(9.610.595)</u>	<u>(2.428.806)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		4.409.514	496.665
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.606.143	(1.558.313)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(2.654.201)</u>	<u>(2.386.451)</u>
Årets resultat		<u>3.361.456</u>	<u>(3.448.099)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.361.456</u>	<u>(3.448.099)</u>
		<u>3.361.456</u>	<u>(3.448.099)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		0	28.545.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>28.545.000</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>28.545.000</u>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		400.600	563.905
Tilgodehavender		<u>400.600</u>	<u>563.905</u>
Likvide beholdninger		<u>4.745</u>	<u>911.608</u>
Omsætningsaktiver		<u>405.345</u>	<u>1.475.513</u>
Aktiver		<u><u>405.345</u></u>	<u><u>30.020.513</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	31.192.000	31.192.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(15.583.396)	(15.583.396)
Overført overskud eller underskud		(32.261.708)	(35.623.164)
Egenkapital		<u>(16.653.104)</u>	<u>(20.014.560)</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	34.637.927
Bankgæld		12.685.608	13.873.687
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.171.245	0
Anden gæld		201.596	810.250
Periodeafgrænsningsposter		0	713.209
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.058.449</u>	<u>50.035.073</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.058.449</u>	<u>50.035.073</u>
Passiver		<u><u>405.345</u></u>	<u><u>30.020.513</u></u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Ikke indbe- talt registre- ret kapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	31.192.000	(15.583.396)	(35.623.164)	(20.014.560)
Årets resultat	0	0	3.361.456	3.361.456
Egenkapital ultimo	<u>31.192.000</u>	<u>(15.583.396)</u>	<u>(32.261.708)</u>	<u>(16.653.104)</u>

Noter

1. Going concern

Selskabet har i 2015 solgt selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 3.000.000 GBP ekskl. salgsomkostninger og har ikke været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden. 1. prioritetslångiver har bekræftet, at salgspøven skal anses for endelig og fuldstændig indfrielse af restgæld inkl. ekstraordinære indfrielsesomkostninger. Restgælden er derfor indtægtsført som en gældseftergivelse i 2015.

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.

	Investerings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	66.735.801
Afgange	<u>(66.735.801)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	(38.190.801)
Tilbageførsel ved afgange	<u>38.190.801</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
3. Virksomhedskapital		
Kommanditanparter	15	4.650.000
Kommanditanparter	11	3.410.000
Kommanditanparter	8	2.480.000
Kommanditanparter	10	3.100.000
Kommanditanparter	10	3.100.000
Kommanditanparter	10	3.100.000
Kommanditanparter	10	3.100.000
Kommanditanparter	8	2.480.000
Kommanditanparter	10	3.100.000
Kommanditanparter	8	2.672.000
	<u>100</u>	<u>31.192.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	31.192.000	31.192.000	31.192.000	31.000.000	31.000.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>192.000</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>31.192.000</u>	<u>31.192.000</u>	<u>31.192.000</u>	<u>31.192.000</u>	<u>31.000.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.