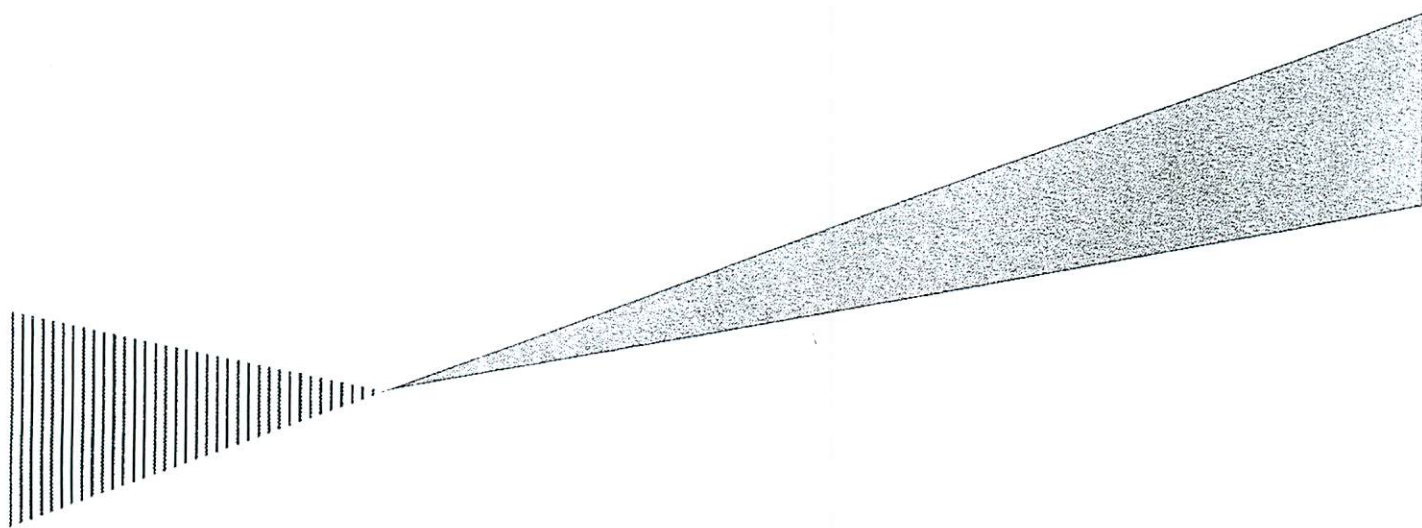


K/S Corstorphine

Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 28 87 10 15



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:

Michael Krogh Tøttrup



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Corstorphine.

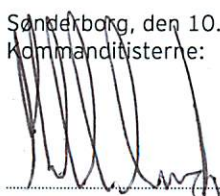
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 10. maj 2016
Kommandiisterne:



Michael Krogh Tøttrup
formand



Kennet Villumsen



Tommy Ulrich Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Corstorphine

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Corstorphine for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion bemærker vi den usikkerhed som er i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendomme. Som det fremgår af ledelsesberetningen og note 2, er værdiansættelsen af ejendomme foretaget under forudsætning af fortsat drift og baseret på et modtaget købstilbud.

Virksomhedens primære finansieringskilder har opsagt de samlede lån til omgående indfrielse. Der forhandles i øjeblikket om afvikling af lånene på hensigtsmæssige vilkår. Da disse forhandlinger ikke er afsluttede, er der usikkerhed omkring indfrielsesvilkårene, hvilket er beskrevet i ledelsesberetningen samt i note 2.



Den uafhængige revisors erklæringer

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

Sønderborg, den 10. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Allan Schøne', is written over the printed name.

Allan Schøne
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Corstorphine
Adresse, postnr., by	Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	28 87 10 15
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Kommanditisterne	Michael Krogh Tøttrup, formand Kennet Villumsen Tommy Ulrich Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom beliggende i Skotland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene har i hele regnskabsåret været fuldt udlejet.

Årets resultat er påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme med 4.165 t.kr. ekskl. valutakursregulering.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er fastsat på baggrund af tilbud på køb af ejendom modtaget i starten af 2016.

Som følge af valutakursregulering til balancedagens valutakurs er ejendommens regnskabsmæssige værdi forøget med 2.387 t.kr. og prioritetsgælden er forøget med 1.695 t.kr. i regnskabsåret. Nettoeffekten heraf svarende til avance på 692 t.kr. tillagt opskrivning af ejendommen til dagsværdi på 4.165 t.kr. dvs. avance på i alt 4.857 t.kr. er indregnet i resultatopgørelsen.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises til note 7 for følsomhedsanalyse på ejendommenes dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den øgede usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne. Som tidligere anført er værdiansættelsen pr. 31. december 2015 foretaget med udgangspunkt i et købstilbud modtaget i starten af 2016.

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 opgjort til 979 t.kr.

Selskabets likviditetsmæssige situation er særdeles anstrengt, idet alle lån er opsagt til omgående indfrielse. Den ene långiver har udover restgælden forlangt indbetalt "break costs" i niveauet 1,9 mio. kr. Disse "break costs" er ikke hensat som gæld i årsrapporten pr. 31. december 2015.

Selskabets ledelse har indledt dialog omkring en forligsløsning med den långiver, som har forlangt betaling for "break costs". Denne dialog er på nuværende tidspunkt ikke afsluttet ligesom det er usikkert om handelen af ejendommene gennemføres i overensstemmelse med det fremsatte købstilbud. En afklaring på disse forhold, samt udsving i valutakursen mellem danske kroner og engelske pund, kan medføre en ændret værdiansættelse og dermed risiko for negative reguleringer i forhold til den bogførte egenkapital pr. 31. december 2015. En eventuel negativ egenkapital skal dækkes af selskabets kommanditister inden for deres resthæftelser.

Det er ledelsens opfattelse, at der kan opnås et salg af ejendommen baseret på købstilbuddet samt at der kan laves et forlig med den primære långiver omkring en passende betaling for det fremsatte krav om "break costs", således at selskabet - eventuelt i kombination med indbetalinger fra kommanditisterne - kan betale selskabets forpligtelser. Som følge heraf er årsrapporten for 2015 aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Salget af ejendommen er endnu ikke gennemført og der er endvidere usikkerhed omkring forligsdrøftelserne med den primære långiver. Hvis der mod ledelsens forventning ikke opnås et salg og en hensigtsmæssig afvikling af finansieringen, kan konsekvenserne i yderste tilfælde medføre, at ejendommene tvangsrealiseres med risiko for, at markedsværdien ved et tvangssalg er væsentligt mindre end den i årsrapporten opgjorte markedsværdi, der er baseret på et sædvanligt salgsforløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	2.185.333	1.700.432
3	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.856.537	-367.917
	Resultat af primær drift	7.041.870	1.332.515
4	Finansielle indtægter	188.514	13.995
5	Finansielle omkostninger	-1.996.475	-1.747.831
	Årets resultat	<u>5.233.909</u>	<u>-401.321</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	5.233.909	-401.321
		<u>5.233.909</u>	<u>-401.321</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	37.000.000	30.448.000
		<u>37.000.000</u>	<u>30.448.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.000.000</u>	<u>30.448.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	63.510	19.095
	Periodeafgrænsningsposter	6.439	6.464
		<u>69.949</u>	<u>25.559</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.293.879</u>	<u>1.415.214</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.363.828</u>	<u>1.440.773</u>
	AKTIVER I ALT	<u>41.363.828</u>	<u>31.888.773</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditkapital	17.463.287	16.685.068
	Overført resultat	-16.483.852	-21.717.761
	Egenkapital i alt	<u>979.435</u>	<u>-5.032.693</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	27.026.859
	Gæld til realkreditinstitutter	39.231.277	8.895.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	143.789	133.029
8	Anden gæld	525.596	473.823
	Periodeafgrænsningsposter	483.731	392.755
		<u>40.384.393</u>	<u>36.921.466</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>40.384.393</u>	<u>36.921.466</u>
	PASSIVER I ALT	<u>41.363.828</u>	<u>31.888.773</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Kommanditkapit al	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	16.685.068	-21.717.761	-5.032.693
Kapitalforhøjelse	778.219	0	778.219
Årets resultat	0	5.233.909	5.233.909
Egenkapital 31. december 2015	<u>17.463.287</u>	<u>-16.483.852</u>	<u>979.435</u>

Der er udstedt 200 andele af 160.000 kr.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar, ApS Corstorphine Komplementar, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtigelser med hele sin formue.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Corstorphine for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

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.

Investeringsjendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte investeringsejendommene. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes afkastkrav på 7,6%, svarende til den værdi, der fremgår af det modtagne købstilbud. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommene og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommene til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets likviditetsmæssige situation er særdeles anstrengt, idet alle lån er opsagt til omgående indfrielse. Den ene långiver har udover restgælden forlangt indbetalt "break costs" i niveauet 1,9 mio. kr. Disse "break costs" er ikke hensat som gæld i årsrapporten pr. 31. december 2015.

Selskabets ledelse har indledt dialog omkring en forligsløsning med den långiver, som har forlangt betaling for "break costs". Denne dialog er på nuværende tidspunkt ikke afsluttet ligesom det er usikkert om den forventede handel af ejendommene gennemføres i overensstemmelse med det fremsatte købstilbud. En afklaring på disse forhold, samt udsving i valutakursen mellem danske kroner og engelske pund, kan medføre en ændret værdiansættelse og dermed risiko for negative reguleringer i forhold til den bogførte egenkapital pr. 31. december 2015. En eventuel negativ egenkapital skal dækkes af selskabets kommanditister inden for deres resthæftelser.

Det er ledelsens opfattelse, at der kan opnås et salg af ejendommen baseret på købstilbuddet samt at der kan laves et forlig med den primære långiver omkring en passende betaling for det fremsatte krav om "break costs", således at selskabet - eventuelt i kombination med indbetalinger fra kommanditisterne - kan betale selskabets forpligtelser. Som følge heraf er årsrapporten for 2015 aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Salget af ejendommen er endnu ikke gennemført og der er endvidere usikkerhed omkring forligsdrøftelserne med den primære långiver. Hvis der mod ledelsens forventning ikke opnås et salg og en hensigtsmæssig afvikling af finansieringen, kan konsekvenserne i yderste tilfælde medføre, at ejendommene tvangsrealiseres med risiko for, at markedsværdien ved et tvangssalg er væsentligt mindre end den i årsrapporten opgjorte markedsværdi, der er baseret på et sædvanligt salgsforløb.

3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

kr.	2015	2014
4 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	187.977	13.880
Andre finansielle indtægter	537	115
	<u>188.514</u>	<u>13.995</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.138	5.222
Andre finansielle omkostninger	1.991.337	1.742.609
	<u>1.996.475</u>	<u>1.747.831</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringssejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>51.549.730</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>51.549.730</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-21.101.730
Valutakursregulering	2.387.142
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>4.164.858</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-14.549.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>37.000.000</u>

7 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Den anvendte dagsværdi pr. 31. december 2015 er baseret på et købstilbud modtaget i starten af 2016 omregnet til balancedagens valutakurs.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Det modtagne tilbud svarer til en estimeret afkastsats på ca. 7,6% (7,55 % for 2014).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 37.000 t.kr. pr. 31. december 2015. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 2.295 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.619 t.kr.

kr.	2015	2014
8 Anden gæld		
Skyldige renter	414.848	383.633
Skyldig moms og afgifter	30.871	51.313
Andre skyldige omkostninger	79.875	38.875
	<u>525.594</u>	<u>473.821</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter (1. prioritet og 3. prioritet) på 30.336 t.kr. er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendomme samt transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter (2. prioritet) på 8.895 t.kr. er der deponeret ejerpantebrev på nom. 13.900 t.kr. i investeringsejendomme samt givet pant i kommanditisternes resthæftelse, gruppelevsfor sikring og transport i likvide beholdninger.

Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2015 udgør 37.000 t.kr.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.*Andre økonomiske forpligtelser*

Der er indgået aftaler med Azier Limited vedrørende ejendomsadministration med et opsigelsesvarsel på 6 måneder.