

K/S Gateford Hill

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

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30501667

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. maj 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Gateford Hill.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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.

København, den 12. maj 2016

I bestyrelsen:

Kent Risvad (formand)

Claus Lindahl

Erik Qvist

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Gateford Hill

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gateford Hill for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 vores revision 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 12. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 30501667
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Gateford Hill Komplementar ApS

Bestyrelse Kent Risvad (formand)
Claus Lindahl
Erik Qvist

Selskabsadm. Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København S
CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Gateford Hill House and The Lawns, Gateford, Worksop, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering udgør t.dkk 894.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 508.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 386.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 10.279. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 20.360.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Gateford Hill for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet, lejekontraktens længde etc.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	4.501.707	3.999.168
Driftsomkostninger	3	-168.083	-129.310
Nettoleje		4.333.624	3.869.858
Administrationsomkostninger	4	-231.446	-224.607
Resultat før finansielle poster m.v.		4.102.178	3.645.251
Finansielle indtægter	5	45.128	36.437
Finansielle omkostninger	6	-3.253.417	-3.014.724
Resultat før dagsværdiregulering		893.889	666.964
Værdireguleringer	7	-507.696	-1.534.241
ÅRETS RESULTAT		386.193	-867.277
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		386.193	-867.277
		386.193	-867.277

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	65.016.412	60.000.219
Materielle anlægsaktiver i alt		65.016.412	60.000.219
ANLÆGSAKTIVER I ALT		65.016.412	60.000.219
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		0	13.739
Tilgodehavender i alt		0	13.739
Likvide beholdninger		132.734	1.022.391
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		132.734	1.036.130
AKTIVER I ALT		65.149.146	61.036.349

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	9	12.639.878	13.639.878
Overført resultat	9	-2.361.250	-2.747.443
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.278.628</u>	<u>10.892.435</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	10	51.870.920	46.421.724
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	11	0	2.509.961
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>51.870.920</u>	<u>48.931.685</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Partner Investor ApS	10	68.620	76.680
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	11	0	796.036
Mellemregning, Partner Investor ApS		2.550.000	0
Anden gæld	12	380.978	339.513
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.999.598</u>	<u>1.212.229</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>54.870.518</u>	<u>50.143.914</u>
PASSIVER I ALT		<u>65.149.146</u>	<u>61.036.349</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	4.439.992	3.943.409
Forsikring	61.715	55.759
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	4.501.707	3.999.168
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes.		
Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 442.170 p.a. Lejemålets uopsigelighed udløber i 2038.		
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	61.715	55.759
Ejendomsadministrationshonorar	81.085	72.599
Leje af grund	1.014	952
Ejendomsinspektion	24.269	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	168.083	129.310
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	169.132	165.007
Revision, DK	23.750	23.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	19.068	16.011
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	2.527	2.465
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	231.446	224.607
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	356	1.483
Kursgevinst, valuta	44.772	34.954
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	45.128	36.437
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Partner Investor ApS	3.043.562	2.745.504
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	197.367	257.393
Renter, komplementarselskab	12.488	11.827
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.253.417	3.014.724
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	1.178.309	-2.354.356
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	3.837.884	3.755.137
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	-2.450.692	-13.591
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-3.073.197	-2.921.431
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-507.696	-1.534.241
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	64.873.978	64.873.978
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	64.873.978	64.873.978
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.737.213	5.737.213
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-4.873.759	-6.274.540
Årets regulering, værdirelateret	1.178.309	-2.354.356
Årets regulering, valutakursrelateret	3.837.884	3.755.137
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	142.434	-4.873.759
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	65.016.412	60.000.219
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	6.429.693	6.305.856
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi	6,50%	6,50%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 330, ultimo	33.000.000	33.000.000
	<hr/>	<hr/>
Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 136, primo	13.639.878	13.429.878
Ændring i året	-1.000.000	210.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 126, ultimo	12.639.878	13.639.878
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	20.360.122	19.360.122
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	204	194
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-2.747.443	-1.880.166
Overført af årets resultat	386.193	-867.277
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-2.361.250	-2.747.443
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	10.278.628	10.892.435
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Partner Investor ApS		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	49.836.536	49.919.289
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.779.841	4.787.778
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.420.885	-6.355.907
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	2.450.692	13.591
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	3.073.197	2.921.431
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	2.103.004	-3.420.885
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	51.939.540	46.498.404
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	5.136.477	4.886.853
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	49.650.089	45.008.965
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.220.831	1.412.759
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	51.870.920	46.421.724
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	68.620	76.680
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.509.961
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	2.509.961
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	796.036
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Gateford Hill Komplementar ApS	178.998	169.533
Skyldige renter	140.211	132.153
Skyldige omkostninger	61.769	37.827
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	380.978	339.513
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 65.016 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser**Lejet grund**

Kommanditselskabets ejendom befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til 3006. Der er ikke mulighed for rent review.

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.