



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

K/S GOTHAM CITY II

Gammel Strand 34

1202 København K

CVR-nr. 31 17 91 57

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 18/5 2016

Iben Mai Winsløw

Advokat (t.)
Dirigentens navn tilføje med blokbogstaver
Gt. Strand 34 - 1202 København K
Tlf. 33 32 10 33

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-16

Selskab

K/S Gotham City II
Gammel Strand 34
1202 København K

CVR-nummer 31 17 91 57

8. regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Iben Mai Winsløw

Finn Träff

Søren Ask Nielsen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Tore Kolby, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

K/S Gotham City II' hovedaktivitet er drift og udlejning af 13 ejendomme beliggende i København og omegn.

Udviklingen i selskabets dens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter svarer til forventningerne til regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Gotham City II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. april 2016

I bestyrelsen



Iben Mai Winsløw



Finn Träff



Søren Ask Nielsen

Til kapitalejeren i K/S Gotham City II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gotham City II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

Søborg, den 25. april 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Tore Kolby
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter forfalden og periodiseret leje.

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser omfatter dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser. Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved salg af investeringsejendomme indgår i regnskabsposten.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt salgs-, lokale-, og administrations.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til kursværdi. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	<u>1.886.935</u>	<u>1.467.267</u>
1 Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser	<u>9.853.065</u>	<u>863.923</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	11.740.000	2.331.190
Andre finansielle indtægter	0	5.023
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.440.739</u>	<u>-1.507.121</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>10.299.261</u></u>	<u><u>829.092</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>10.299.261</u>	<u>829.092</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>10.299.261</u></u>	<u><u>829.092</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2/3 Investeringsejendomme	<u>50.000.000</u>	<u>40.350.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>50.000.000</u>	<u>40.350.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.757	133.617
Andre tilgodehavender	<u>21.652</u>	<u>28.730</u>
TILGODEHAVENDER	<u>98.409</u>	<u>162.347</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>98.409</u>	<u>162.347</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>50.098.409</u></u>	<u><u>40.512.347</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Kontant andel af stamkapital	15.490.000	14.540.000
Underskudskonto	<u>1.282.459</u>	<u>-9.016.802</u>
4 EGENKAPITAL	<u>16.772.459</u>	<u>5.523.198</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>25.517.983</u>	<u>27.010.113</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>25.517.983</u>	<u>27.010.113</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.196.130	1.087.969
Kreditinstitutter i øvrigt	5.465.936	5.586.993
Modtagne forudbetalinger fra kunder	971.118	957.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.750	324.658
Anden gæld	<u>146.031</u>	<u>21.969</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>7.807.965</u>	<u>7.979.036</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>33.325.948</u>	<u>34.989.149</u>
PASSIVER I ALT	<u>50.098.409</u>	<u>40.512.347</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1	Værdiregulering af investerings- ejendomme og tilhørende forpligtelser	2015	2014
	Investeringsejendomme reguleret til dagsværdi	9.650.000	0
	Langfristet gæld reguleret til dagsværdi	203.065	863.923
	I ALT	9.853.065	863.923

2	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2014
	Kostpris pr. 1/1 2015	45.609.600	45.609.600	45.609.600
	Tilgang i året	0	0	0
	Afgang i året	0	0	0
	KOSTPRIS PR. 31/12 2015	45.609.600	45.609.600	45.609.600
	Ned/opskrivninger pr. 1/1 2015	-5.259.600	-5.259.600	-5.259.600
	Værdiregulering i året	9.650.000	9.650.000	0
	NED/OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2015	4.390.400	4.390.400	-5.259.600
	REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015	50.000.000	50.000.000	40.350.000

3 Investeringsejendomme

Udlejningsejendomme værdiansættes enten til valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode. Ejendommene har følgende oplysninger:

Ejendomstype	Beliggenhed	ca. afkastkrav	Ejendom- mens værdi 31/12 2015	Ejendom- mens værdi 31/12 2014
Udlejnings- ejendom	København og Helsingør	5-6%	50.000.000	40.350.000

4 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Underskuds- konto	I alt	31/12 2014
Egenkapital pr. 1/1 2015	14.540.000	-9.016.802	5.523.198	3.674.106
Indskudt af investorer i året	950.000	0	950.000	1.020.000
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>10.299.261</u>	<u>10.299.261</u>	<u>829.092</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>15.490.000</u>	<u>1.282.459</u>	<u>16.772.459</u>	<u>5.523.198</u>

Kontant andel af selskabets stamkapital

100 kommanditanpart á kr. 56.000

5.600.000*Den hertil svarende stamkapital udgør:*

100 kommanditanparter á kr. 216.000

21.600.000*Investorhæftelse*

Stamkapital

21.600.000

Opkrævet hos investor

-9.890.000

Henlagt overskud

0

Resthæftelse

11.710.000

Pr. anpart

117.100

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	24.366.030	24.569.114	116.435	22.739.199
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>2.348.083</u>	<u>2.440.999</u>	<u>1.079.695</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>26.714.113</u></u>	<u><u>27.010.113</u></u>	<u><u>1.196.130</u></u>	<u><u>22.739.199</u></u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev og pantebreve i øvrigt, nom. t.kr. 40.158 i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 50.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.