


K/S Bergkamen

c/o Christian B. Lund, Edvard Niemanns Vej 11

9000 Aalborg

CVR. nr. 25 12 31 90



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2016

Dirigent:



.....

EY

Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 9

Balance 31. december 2015 10

Noter til årsrapporten 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2015 for K/S Bergkamen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

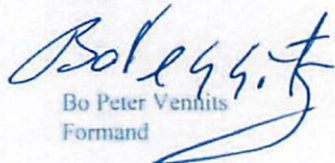
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

København, den 26. maj 2016

Bestyrelse


Bo Peter Vennits
Formand


Lars Einar Bruvoll


Christian B. Lund


Komplementar

ApS Bergkamen Komplementar

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Bergkamen

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bergkamen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke været i stand til at indhente tilstrækkelig og egnet revisionsbevis for og dermed opnå begrundet overbevisning om selskabets evne til at fortsætte driften, idet der overfor selskabets kreditinstitutter hæftes for bankgæld i størrelsesordenen 94,8 mio. kr.

Endvidere har vi ikke opnået tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for tilstedeværelsen og værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, der er indregnet i balancen med 82,1 mio. kr.

Konklusion med forbehold


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

København, den 26. maj 2016

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Poul Erik Olsen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

K/S Bergkamen

CVR-nr. 25 12 31 90

Hjemsted: Aalborg

Bestyrelse

Bo Peter Vennits (Formand)

Lars Einar Bruvoll

Christian B. Lund

Komplementar

ApS Bergkamen Komplementar

Revisor

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

Bank

Sydbank og Den Jyske Sparekasse

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendommene beliggende i Tyskland.

Ejendommen er næsten fuldt udlejet.

Finansiering

Ejendommene er fuldt finansieret på markedsvilkår gennem Eurohypo, Nykredit og Den Jyske Sparekasse.

Økonomisk udvikling

Det regnskabsmæssige resultat for 2015 andrager et underskud på 3.705 t.kr., hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør -10.938 t.kr.

Årets overskud foreslås fremført til de enkelte kommanditisters kapitalkonti.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastmodel.

Endvidere pågår der forhandlinger med selskabets kreditgivere om vilkår i låneaftaler.

Begivenheder indtrådt efter regnskabsåret udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der er af betydning for kommanditselskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015 eller resultat for året.

Den forventede udvikling

Der er igangsat salgsbestræbelser af selskabets ejendom, men såfremt det ikke lykkedes at sælge ejendommen i 2016, forventes ejendommen at servicere den løbende drift.

Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 600 andele fordelt på 10 kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Bergkamen, Tyskland aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen resultatføres i de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision og rådgivning mm.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

Skat

Der er ikke indregnet skat i regnskabet, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af det skattepligtige resultat.

Ejendom

Kommanditselskabets grunde og bygninger måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten – regnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket estimerede driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til forventede tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs eller periodevise standardkurser, der ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurs.

Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurser. Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		DKK	DKK
Lejeindtægter		11.285.507	11.292.101
Driftsomkostninger	2	3.298.828	978.036
Administrationsomkostninger	3	<u>690.019</u>	<u>633.872</u>
Resultat før afskrivninger og finansielle poster		7.296.660	9.680.193
Finansielle indtægter	4	53	212
Finansielle omkostninger	4	<u>3.564.212</u>	<u>6.043.186</u>
Driftsresultat		<u>3.732.500</u>	<u>3.637.219</u>
Værdiregulering	5	<u>7.437.300</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>-3.704.800</u></u>	<u><u>3.637.219</u></u>
 Resultatdisponering			
Overført til overført resultat		<u>-3.704.800</u>	<u>3.637.219</u>
		<u><u>-3.704.800</u></u>	<u><u>3.637.219</u></u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Investeringsejendom		<u>82.087.500</u>	<u>89.524.800</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>82.087.500</u>	<u>89.524.800</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>82.087.500</u>	<u>89.524.800</u>
Investortilgodehavende		165.352	165.352
Tilgodehavende leje		1.041.517	965.198
Andre tilgodehavender		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Tilgodehavender		<u>1.256.869</u>	<u>1.180.550</u>
Likvide beholdninger	7	<u>580.303</u>	<u>662.569</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.837.172</u>	<u>1.843.118</u>
Aktiver i alt		<u><u>83.924.672</u></u>	<u><u>91.367.918</u></u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Kontant andel af selskabskapital	8	20.484.205	20.484.205
Overført resultat	9	<u>-31.423.037</u>	<u>-27.718.237</u>
Egenkapital		<u>-10.938.832</u>	<u>-7.234.032</u>
Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter		85.194.922	84.861.848
ApS Bergkamen Komplementar		<u>153.656</u>	<u>153.656</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>85.348.578</u>	<u>85.015.504</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	10	0	3.900.000
Kassekredit	10	9.435.327	9.470.207
Anden gæld		<u>79.598</u>	<u>216.239</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.514.926</u>	<u>13.586.446</u>
Gældsforpligtelser		<u>94.863.504</u>	<u>98.601.950</u>
Passiver i alt		<u>83.924.672</u>	<u>91.367.918</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Noter til årsrapporten

1 Kapitalforhold, forventninger til 2015 og usikkerheder

Selskabet har i 2015 haft et underskud på t.kr. 3.705, som overføres til egenkapitalen, der herefter er negativ med t.kr. 10.939. Den negative egenkapital skyldes de akkumulerede negative værdireguleringer af selskabets ejendom. Selskabets fortsatte drift er afhængig af og baseret på, at der ikke sker væsentlige ændringer i udlejningssituationen, at der ikke kommer større renoveringer, samt at der tilføres kapital fra kommanditisterne, såfremt ejendommen ikke afhændes. Ledelsen vurderer, at selskabets løbende drift er tilstrækkeligt til at dække likviditetsbehovet i 2016.

Årsrapporten er derfor aflagt under fortsat drift under hensyntagen til selskabets kreditramme, genforhandling af finansieringsaftaler og forventninger til drift og cashflow i 2016.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskat	751.359	629.020
Forsikring	173.015	155.859
Anden vedligeholdelse	1.230.933	1.152.786
Udendørs arealer	23.986	21.371
Energiomkostninger	986.175	946.051
Tilbageført tidligere skyldige omkostninger	133.360	-1.097.586
Hensat til tab	<u>0</u>	<u>-829.465</u>
	<u>3.298.828</u>	<u>978.036</u>
3 Administrationsomkostninger		
Ejendoms og selskabsadministration	249.605	246.699
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	68.000
Advokat	0	-1.011
Gruppeliv mv.	36.193	22.617
Diverse	<u>374.222</u>	<u>297.567</u>
	<u>690.019</u>	<u>633.872</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
4 Finansieringsomkostninger		
Nykredit	100.242	140.306
Eurohypo	3.458.812	3.896.108
Sydbank	5.158	7.683
Den Jyske Sparekasse	0	2.070.493
ApS Komplementarselskabet	0	9.375
Kursregulering, valuta	0	-89.800
Bank gebyrer	0	9.021
	<u>3.564.212</u>	<u>6.043.186</u>
Finansieringsindtægter		
Bankrenter	<u>53</u>	<u>212</u>
	<u>53</u>	<u>212</u>
	<u>3.564.160</u>	<u>6.042.974</u>
5 Værdiregulering, netto		
Ejendomme, værdiregulering i året	7.437.300	0
	<u>7.437.300</u>	<u>0</u>
6 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	132.834.218	132.834.218
	<u>132.834.218</u>	<u>132.834.218</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>132.834.218</u>	<u>132.834.218</u>
Værdiregulering primo	-43.309.418	-43.309.418
Årets værdiregulering	-7.437.300	0
Valutakursreguleringer i alt	<u>-50.746.718</u>	<u>-43.309.418</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>82.087.500</u>	<u>89.524.800</u>

Noter til årsrapporten

7 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
8 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør 600 andele à DKK 100.000 i alt DKK 12.000.000	60.000.000	60.000.000
Kontant indbetalt	<u>20.484.205</u>	<u>20.484.205</u>
Ikke indbetalt del af stamkapital	<u>39.515.795</u>	<u>39.515.795</u>
Kapitalindskud	20.484.205	20.484.205
Kontant indskud i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant indskud i alt	<u>20.484.205</u>	<u>20.484.205</u>
Kontant indskud ultimo	<u>20.484.205</u>	<u>20.484.205</u>

9 Overført resultat

Overført resultat specificeres således:

Overført fra tidligere år	-27.718.237	-31.355.456
Overført af årets resultat	<u>-3.704.800</u>	<u>3.637.219</u>
Overført resultat i alt	<u>-31.423.037</u>	<u>-27.718.237</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-10.938.832</u></u>	<u><u>-7.234.032</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
10 Prioritetsgæld		
Eurohypo	54.677.700	54.815.940
Jyske Sparekasse	28.062.691	27.991.617
Nykredit	<u>2.454.532</u>	<u>2.054.290</u>
	<u>85.194.922</u>	<u>84.861.848</u>
Kort gæld	0	3.900.000
Langfristet gæld	<u>85.194.922</u>	<u>84.861.848</u>
	<u>85.194.922</u>	<u>88.761.848</u>

11 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter på nominelt t.kr. 98.386 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgør i alt t.kr. 89.525 samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger

12 Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 600 andele fordelt på 10 kommanditister