

K/S BERGKAMEN

Lindholm Brygge 30, 7 2
9400 Nørresundby

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/05/2017

Christian B Lund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S BERGKAMEN

Lindholm Brygge 30, 7 2

9400 Nørresundby

e-mailadresse: cbl@sanistaal.dk

CVR-nr: 25123190

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Bergkamen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23/05/2017

Direktion

Bo Peter Vennits
Direktør

Bestyrelse

Per Boll

Bo Peter Vennits

Lars Einar Bruvoll

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ingen af ændringerne har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for sammenligningstillene.

Årsregnskabet er, bortset fra ovenstående, aflagt er samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 vises alene bruttoresultatet.

I bruttoresultatet indgår indtægter ved udlejning, omkostninger til drift af ejendommen samt administrationsomkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke afsættes skat af årets resultat samt indregnes aktuelle og udskudte skatteforpligtelser.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles de finansielle gældsforpligtelser 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.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		7.714.578	7.296.659
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-7.437.300
Resultat af ordinær primær drift		7.714.578	-140.641
Andre finansielle indtægter		1	53
Øvrige finansielle omkostninger		-1.937.927	-3.564.212
Ordinært resultat før skat		5.776.652	3.732.500
Årets resultat		5.776.652	-3.704.800
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.776.652	-3.704.800
I alt		5.776.652	-3.704.800

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		82.087.500	82.087.500
Materielle anlægsaktiver i alt	2	82.087.500	82.087.500
Anlægsaktiver i alt		82.087.500	82.087.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		548.674	1.041.517
Andre tilgodehavender		215.352	215.352
Tilgodehavender i alt		764.026	1.256.869
Likvide beholdninger		920.228	580.303
Omsætningsaktiver i alt		1.684.254	1.837.172
Aktiver i alt		83.771.754	83.924.672

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	20.484.205	20.484.205
Overført resultat		-25.646.385	-31.423.037
Egenkapital i alt		-5.162.180	-10.938.832
Gæld til realkreditinstitutter		79.135.628	85.194.922
Gæld til tilknyttede virksomheder		153.656	153.656
Langfristede gældsforpligtelser i alt		79.289.284	85.348.578
Gæld til banker		9.434.062	9.435.327
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		210.588	79.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.644.650	9.514.926
Gældsforpligtelser i alt		88.933.934	94.863.504
Passiver i alt		83.771.754	83.924.672

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	20.484.205	-31.423.037	-10.938.832
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	5.776.652	5.776.652
Egenkapital, ultimo	20.484.205	-25.646.385	-5.162.180

Stamkapitalen, jf. note, er uforandret 60.000.000 kr., hvoraf 39.515.795 kr. ikke er indbetalt.

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom kr.
Kostpris primo	132.834.218
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	132.834.218
Værdiregulering primo	-50.746.718
Årets værdiregulering	0
Opskrivninger ultimo	-50.746.718
Regnskabsmæssig værdi ultimo	82.087.500

3. Registreret kapital mv.

Registreret stamkapital i kommanditselskabet.

Registreret kapital	
Stamkapitalen udgør 600 andele á kr. 100.000	60.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital	-39.515.795
Kontant indskud	20.484.205

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har været at eje og udleje erhvervsjendomme beliggende i Tyskland.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og kreditinstitutter på 88 mio.kr. er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 82.088 mio.kr. samt transport i lejeindtægter.

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

Herudover ingen kendte.