



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S KORNKAMP, AHRENSBURG
NIELS BOHRS ALLÉ 19, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2018

Kenneth Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kornkamp, Ahrensburg Niels Bohrs Allé 19 5230 Odense M
	CVR-nr.: 29 18 21 24
	Stiftet: 21. november 2005
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Ulrik Hintze Peter Mering
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Kornkamp, Ahrensburg.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2018

Daglig ledelse:

Ulrik Hintze

Peter Mering

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Kornkamp, Ahrensburg

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kornkamp, Ahrensburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Af noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter samt lån i ejendommen opretholdes og forlænges i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med flere långivere og investorerne. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten, herunder behovet for forlængelse af lån i ejendommen, er således ikke sikret i længere tid fremover. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe finansiering.

Årsregnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven ikke have været udarbejdet under hensyntagen til fortsat drift, og indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde have været ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende fortsat drift, hvilket også er omtalt i ledelsesberetningen.

Odense, den 23. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Kornkamp 34-36 i Ahrensburg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 44.951 tkr. mod et overskud på 4.790 tkr. i 2016. Årets resultat er påvirket negativt med 47.008 tkr. som følge af ekstraordinær nedskrivning af ejendommen. Den foretagne nedskrivning er baseret på en af ledelsen estimeret salgsværdi ud fra en forventet fremadrettet årlig leje i niveauet 400 teur - 600 teur. Desuden er denne værdi på 52 mio. kr. i det samme niveau, som de prisindikationer, ledelsen har modtaget i den seneste tid. Selskabets nuværende lejer har opsagt lejemålet, men er dog forpligtet til at betale leje til april 2019. Selskabet har indledt gendlejningsbestræbelser.

Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank med en restgæld på 55.207 tkr. udløb pr. 31. marts 2017. Der forhandles, men endnu ikke underskrevet ny aftale med banken omkring en forlængelse til 30. april 2019, hvor lejeindtægterne stopper.

Henset til situationen for ejendommen, herunder den foretagne nedskrivning på 47 mio. kr. samt værdien på 52 mio. kr., manglende aftale med nye lejere samt en verserende refinansiering af gælden i ejendommen med et beløb på 55.207 tkr., er det ledelsens vurdering, at fremtiden for selskabet er særdeles usikker, når lejeindtægterne stopper 30. april 2019. Sandsynligheden for en refinansiering af gælden i ejendommen der pr. 31. december 2017 udgør samlet 78 mio. kr. til første- og andenprioriteten vil næppe være mulig uden betydelig indskud fra investorerne. Det er ledelsens vurdering, at indskud fra investorerne ikke vil blive foretaget, hvorfor selskabet med stor sandsynlighed ikke vil kunne fortsætte driften efter 30. april 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.086.249	7.681.517
Af- og nedskrivninger.....		-49.175.757	-2.168.048
DRIFTSRESULTAT		-41.089.508	5.513.469
Andre finansielle indtægter.....		0	3.077.062
Andre finansielle omkostninger.....		-868.805	-3.800.581
ÅRETS RESULTAT		-41.958.313	4.789.950
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-41.958.313	4.789.950
I ALT		-41.958.313	4.789.950

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		52.000.000	101.175.757
Materielle anlægsaktiver.....	1	52.000.000	101.175.757
ANLÆGSAKTIVER.....		52.000.000	101.175.757
Tilgodehavende hos lejere.....		1.681	1.678
Andre tilgodehavender.....		31.937	39.555
Tilgodehavender.....		33.618	41.233
Likvider.....		527.994	322.829
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		561.612	364.062
AKTIVER.....		52.561.612	101.539.819
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		8.408.928	10.077.680
Overført overskud.....		-34.270.644	7.687.669
EGENKAPITAL.....	2	-25.861.716	17.765.349
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	55.207.079	62.127.748
Jutlander Bank, oprindeligt 22.992.300 kr.....		22.992.243	21.418.841
Anden gæld.....		224.006	227.881
Kortfristede gældsforpligtelser.....		78.423.328	83.774.470
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		78.423.328	83.774.470
PASSIVER.....		52.561.612	101.539.819
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		125.947.711	
Kostpris 31. december 2017.....		125.947.711	
Nedskrivninger 1. januar 2017.....		-5.500.000	
Årets nedskrivninger		-47.007.709	
Nedskrivninger 31. december 2017.....		-52.507.709	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		19.271.954	
Årets afskrivninger		2.168.048	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		21.440.002	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		52.000.000	
 Egenkapital			 2
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	10.077.680	7.687.669	17.765.349
Udbetalt i året.....	-1.668.752		-1.668.752
Forslag til årets resultatdisponering.....		-41.958.313	-41.958.313
Egenkapital 31. december 2017.....	8.408.928	34.270.644	25.861.716
 Selskabskapitalen andrager 31. december 2017 6.267.682 kr. Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.			
 Langfristede gældsforpligtelser			 3
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Deutsche Pfandbriefbank, oprindelig 11.500.000 EUR.....	62.127.748	55.207.079	55.207.079
	62.127.748	55.207.079	55.207.079
			Restgæld efter 5 år
			0
			0
 Eventualposter mv.			 4
Eventualforpligtelser			
Ingen.			

NOTER

	Note
<p>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>Til sikkerhed for engagement med Deutsche Pfandbriefbank er afgivet følgende sikkerheder: Pantebrev nom. 11.500.000 EUR i Kornkamp 34-36, Ahrensburg, med bogført værdi på 52 mio. kr. Transport i huslejeindtægter. Pant i lejerkonti med indestående på 191.965 kr.</p> <p>Til sikkerhed for engagement med Jutlander Bank A/S er afgivet følgende sikkerheder: 2. prioritetspantebreve nom. 4.722.195 EUR i Kornkamp 34-36, Ahrensburg, med bogført værdi på 52 mio. kr.</p>	5
<p>Usikkerhed ved going concern</p> <p>Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 44.951 tkr. mod et overskud på 4.790 tkr. i 2016. Årets resultat er påvirket negativt med 47.008 tkr. som følge af ekstraordinær nedskrivning af ejendommen. Den foretagne nedskrivning er baseret på en af ledelsen estimeret salgsværdi ud fra en forventet fremadrettet årlig leje i niveauet 400 tkr - 600 tkr. Desuden er denne værdi på 52 mio. kr. i det samme niveau, som de prisindikationer, ledelsen har modtaget i den seneste tid. Selskabets nuværende lejer har opsagt lejemålet, men er dog forpligtet til at betale leje til april 2019. Selskabet har indledt genudlejningsbestræbelser.</p> <p>Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank med en restgæld på 55.207 tkr. udløb pr. 31. marts 2017. Der forhandles, men endnu ikke underskrevet ny aftale med banken omkring en forlængelse til 30. april 2019, hvor lejeindtægterne stopper.</p> <p>Henset til situationen for ejendommen, herunder den foretagne nedskrivning på 47 mio. kr. samt værdien på 52 mio. kr., manglende aftale med nye lejere samt en verserende refinansiering af gælden i ejendommen med et beløb på 55.207 tkr., er det ledelsens vurdering, at fremtiden for selskabet er særdeles usikker, når lejeindtægterne stopper 30. april 2019. Sandsynligheden for en refinansiering af gælden i ejendommen der pr. 31. december 2017 udgør samlet 78 mio. kr. til første- og andenprioriteten vil næppe være mulig uden betydelig indskud fra investorerne. Det er ledelsens vurdering, at indskud fra investorerne ikke vil blive foretaget, hvorfor selskabet med stor sandsynlighed ikke vil kunne fortsætte driften efter 30. april 2019.</p>	6
<p>Medarbejderforhold</p> <p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)</p> <p>Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.</p>	7
<p style="text-align: right;">2017 kr.</p>	
<p>Særlige poster</p> <p>Ekstraordinær nedskrivning på ejendommen.....</p>	8
47.007.709	
47.007.709	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Kornkamp, Ahrensburg for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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