

K/S KORNKAMP, AHRENSBURG
VIBÆKVEJ 100, BRYLLE, 5690 TOMMERUP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

12. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. marts 2017

Kenneth Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Kornkamp, Ahrensburg Vibækvej 100, Brylle 5690 Tommerup
	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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 14. februar 2017

Daglig ledelse:

Ulrik Hintze

Peter Mering

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Kornkamp, Ahrensburg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kornkamp, Ahrensburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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 konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om refinansiering af ejendommen i 2017, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 14. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

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 overskud på 4.790 tkr. mod 214 tkr. i 2015. Årets resultat er påvirket positivt med 2.835 tkr. som følge af akkordering af gæld. Selskabets nuværende lejer forventes at fraflytte lejemålet i april 2017, men er dog forpligtet til at betale leje til april 2019. Selskabet har indledt genudlejningsbestræbelser.

For det kommende år forventes der et positivt resultat på 7 mio. kr.

Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank med en restgæld på 62.128 tkr. udløber pr. 31. marts 2017. Der er forhandlinger med banken omkring forlængelse og der pågår drøftelser med andre banker om ny finansiering. Det er forventningen, at der kan opnås en forlængelse på 9-18 måneder hos den nuværende bank. Selskabets ledelse aflægger som følge heraf regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.681.517	7.576.050
Af- og nedskrivninger.....		-2.168.048	-2.168.048
DRIFTSRESULTAT		5.513.469	5.408.002
Andre finansielle indtægter.....		3.077.062	175
Andre finansielle omkostninger.....		-3.800.581	-5.193.866
ÅRETS RESULTAT		4.789.950	214.311
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.590.000
Overført resultat.....		4.789.950	-1.375.689
I ALT		4.789.950	214.311

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		101.175.757	103.343.805
Materielle anlægsaktiver.....		101.175.757	103.343.805
ANLÆGSAKTIVER.....		101.175.757	103.343.805
Tilgodehavende hos lejere.....		1.678	0
Andre tilgodehavender.....		39.555	36.856
Periodeafgrænsningsposter.....		0	59.746
Tilgodehavender.....		41.233	96.602
Likvider.....		322.829	2.531.876
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		364.062	2.628.478
AKTIVER.....		101.539.819	105.972.283
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		10.077.680	7.092.680
Overført overskud.....		7.687.669	917.710
EGENKAPITAL.....	1	17.765.349	8.010.390
Jutlander Bank, nom. 7.900.000 kr.....		0	7.900.000
Jutlander Bank, nom. 19.500.000 kr.....		0	19.499.932
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	0	27.399.932
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	62.127.748	67.796.174
Jutlander Bank, nom. 22.917.250 kr.....		21.418.841	1.760.524
Anden gæld.....		227.881	1.005.263
Kortfristede gældsforpligtelser.....		83.774.470	70.561.961
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		83.774.470	97.961.893
PASSIVER.....		101.539.819	105.972.283
Eventualposter mv.....	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4		
Usikkerhed ved going concern.....	5		

NOTER

		2016 kr.	2015 kr.	Note
Egenkapital				1
	Kommanditist- indbetalinger		Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	7.092.680	917.710	8.010.390	
Kapitalforhøjelse.....	2.985.000		2.985.000	
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		1.980.009	1.980.009	
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.789.950	4.789.950	
Egenkapital 31. december 2016.....	10.077.680	7.687.669	17.765.349	

Selskabskapitalen er udvidet med 2.985.000 kr. i årets løb og andrager 31. december 2016 7.936.434 kr.
 Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
 Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	2
Deutsche Pfandbriefbank, nom. 11.500.000 EUR.....	65.816.165	62.127.748	62.127.748	0	
Jutlander Bank, nom. 7.900.000 kr.....	7.900.000	0	0	0	
Jutlander Bank, nom. 19.500.000 kr.....	19.499.932	0	0	0	
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	1.980.009	0	0	0	
	95.196.106	62.127.748	62.127.748	0	

Eventualposter mv. **3**
 Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **4**
 Til sikkerhed for engagement med Deutsche Pfandbriefbank er afgivet følgende sikkerheder:
 Pantebrev nom. 11.500.000 EUR i Kornkamp 34-36, Ahrensburg.
 Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Jutlander Bank A/S er afgivet følgende sikkerheder:
 2. prioritetspantebreve nom. 4.720.134 EUR i Kornkamp 34-36, Ahrensburg.

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****5**

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 4.790 tkr. mod 214 tkr. i 2015. Årets resultat er påvirket positivt med 2.835 tkr. som følge af akkordering af gæld. Selskabets nuværende lejer forventes at fraflytte lejemålet i april 2017, men er dog forpligtet til at betale leje til april 2019. Selskabet har indledt genudlejningsbestræbelser.

For det kommende år forventes der et positivt resultat på 7 mio. kr.

Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank med en restgæld på 62.128 tkr. udløber pr. 31. marts 2017. Der er forhandlinger med banken omkring forlængelse og der pågår drøftelser med andre banker om ny finansiering. Det er forventningen, at der kan opnås en forlængelse på 9-18 måneder hos den nuværende bank. Selskabets ledelse aflægger som følge heraf regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.

Oplysning om særlige poster**6**

Årets resultat er påvirket positivt med 2.835 tkr. som følge af akkordering af gæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Kornkamp, Ahrensburg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 nettosalgspris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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 finansiell 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.