

K/S KORNKAMP, AHRENSBURG
VIBÆKVEJ 100, BRYLLE, 5690 TOMMERUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2016

Kenneth Johansson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	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	Nicolai Nøttrup Ulrik Hintze Peter Mering
Komplementar	Ejendomsselskabet Kornkamp, Ahrensburg ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Kornkamp, Ahrensburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Odense, den 26. april 2016

Daglig ledelse

Nicolai Nøttrup

Ulrik Hintze

Peter Mering

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Kornkamp, Ahrensburg

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kornkamp, Ahrensburg 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om refinansiering af ejendommen i 2016. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningen vil blive imødekommet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens drift.

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.

Odense, den 26. april 2016

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 214 t.kr. mod 362 t.kr. i 2014. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der et positivt resultat på 928 tkr.

Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank med en restgæld på 67.796 tkr. udløber pr. 31. august 2016. Der er indledt forhandlinger med banken omkring forlængelse og der pågår drøftelser med andre banker om ny finansiering. Det er forventningen, at der i første omgang kan opnås en forlængelse på 6-12 mdr. hos den nuværende bank. Selskabets ledelse aflægger som følge heraf regnskabet efter de principper der gælder for virksomheder i fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Kornkamp, Ahrensburg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I 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 og 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 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.

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 aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Oprævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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 resultat-opgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.576.050	7.482.808
Af- og nedskrivninger.....		-2.168.048	-2.168.048
DRIFTSRESULTAT		5.408.002	5.314.760
Andre finansielle indtægter.....		175	152.756
Andre finansielle omkostninger.....		-5.193.866	-5.105.168
ÅRETS RESULTAT		214.311	362.348
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning.....		1.590.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.375.689	362.348
I ALT		214.311	362.348

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Grunde og bygninger.....		103.343.805	105.511.853
Materielle anlægsaktiver.....		103.343.805	105.511.853
ANLÆGSAKTIVER.....		103.343.805	105.511.853
Andre tilgodehavender.....		36.856	14.998
Periodeafgrænsningsposter.....		59.746	58.994
Tilgodehavender.....		96.602	73.992
Likvider.....		2.531.876	2.133.877
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.628.478	2.207.869
AKTIVER.....		105.972.283	107.719.722

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		7.092.680	7.092.680
Overført overskud.....		917.710	-450.816
EGENKAPITAL.....	1	8.010.390	6.641.864
Deutsche Pfandbriefbank, nom. 11.500.000 EUR.....		0	65.649.475
Jutlander Bank, nom. 7.900.000 kr.....		7.900.000	7.900.000
Jutlander Bank, nom. 19.500.000 kr.....		19.499.932	17.035.057
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		0	4.724.224
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	27.399.932	95.308.756
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	67.796.174	1.501.932
Gæld til pengeinstitutter.....		1.760.524	3.046.745
Anden gæld.....		1.005.263	1.220.425
Kortfristede gældsforpligtelser.....		70.561.961	5.769.102
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		97.961.893	101.077.858
PASSIVER.....		105.972.283	107.719.722
 Eventualposter mv.	 3		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		
 Usikkerhed ved going concern	 5		

NOTER

Note

Egenkapital

1

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	7.092.680	-450.816	6.641.864
Regulering afledte finansielle instrumenter.....		2.744.215	2.744.215
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.375.689	-1.375.689
Egenkapital 31. december 2015.....	7.092.680	917.710	8.010.390

Selskabskapitalen er udvidet med 0 kr. i årets løb og andrager pr. 31. december 2015 8.010.390 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deutsche Pfandbriefbank, nom. 11.500.000 EUR.....	67.151.407	65.816.165	65.816.165	0
Jutlander Bank, nom. 7.900.000 kr.....	7.900.000	7.900.000	0	7.900.000
Jutlander Bank, nom. 19.500.000 kr.....	17.035.057	19.499.932	0	17.500.000
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	4.724.224	1.980.009	1.980.009	0
	96.810.688	95.196.106	67.796.174	25.400.000

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**

For det kommende år forventes der et positivt resultat på 928 tkr.

Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank med en restgæld på 67.796 tkr. udløber pr. 31. august 2016. Der er indledt forhandlinger med banken omkring forlængelse og der pågår drøftelser med andre banker om ny finansiering. Det er forventningen, at der i første omgang kan opnås en forlængelse på 6-12 mdr. hos den nuværende bank. Selskabets ledelse aflægges som følge heraf regnskabet efter de principper der gælder for virksomheder i fortsat drift.