



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

C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2019

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 c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 29 18 21 24 Stiftet: 21. november 2005 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ulrik Hintze Peter Mering Torben Bartels
Komplementar	EJENDOMSELSKABET KORNKAMP, AHRENSBURG ApS
Kommanditister	Christoph Leo Kjærgaard Knud Wæde Hansen Torben Bartels Peter Mering Jens Boelskifte Claus Erik Pedersen Andreas Walter Kjærgaard Ulrik Hintze Nicolaj Nøttrup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. maj 2019

Direktion:

Ulrik Hintze

Peter Mering

Torben Bartels

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 fremgår det, at selskabet ultimo april 2019 har afstået sin ejendom, og at provenuet fra salget ikke vil kunne dække gælden i ejendommen, som der på nuværende tidspunkt ikke er indgået aftale omkring afvikling af. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe den fornødne likviditet til at gælden i ejendommen vil kunne afvikles, ligesom selskabets grundlag for at kunne fortsætte driften ikke længere er tilstede efter selskabets ejendom er afhændet. Selskabet kan således ikke efter vores opfattelse fortsætte driften.

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 15. maj 2019

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 13.036 tkr. mod et underskud på 41.958 tkr. i 2017. Årets resultat er påvirket negativt med 17.209 tkr. som følge af nedskrivning af selskabets ejendom til nettorealiseringsværdien på 32.623 tkr. ved salget den 30. april 2019, hvor ejendommen er afstået til 4.369 teuro efter fradrag af salgsomkostninger.

Selskabet har gæld i ejendommen på samlet 72.713 tkr., hvilket overstiger det modtagne salgspåværende med 40.090 tkr. På nuværende tidspunkt er der indgået aftale med de 2 kreditinstitutter omkring accept af salgssummen samt aftale om frigivelse af deres sikkerheder, når salgspåværendet er afregnet til kreditinstitutterne i forhold til en mellem dem indbyrdes aftalt fordeling. Kreditinstitutterne har imidlertid ikke på nuværende tidspunkt tilkendegivet, om de vil akkordere gælden, eller om de fortsat vil søge sig tvangsfuldbyrdet i den samlede gæld.

Henset til ovenstående forhold er det ledelsens vurdering, at fremtiden for selskabet er særdeles usikker, herunder hvordan den samlede gæld kan og skal indfries. Det er dermed ledelsens vurdering, at selskabet med stor sandsynlighed ikke vil kunne fortsætte driften frem til udløbet af regnskabsåret 2019.

I konsekvens heraf bør regnskabet aflægges efter realisationsprincippet, men i konsekvens af manglende kendskab til realiseringsværdien af selskabets forpligtelser har dette ikke været muligt for ledelsen.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.181.535	8.086.249
Af- og nedskrivninger.....	1	-19.377.150	-49.175.757
DRIFTSRESULTAT		-11.195.615	-41.089.508
Andre finansielle omkostninger.....		-1.840.460	-868.805
ÅRETS RESULTAT		-13.036.075	-41.958.313
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-13.036.075	-41.958.313
I ALT		-13.036.075	-41.958.313

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		32.622.850	52.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	32.622.850	52.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.622.850	52.000.000
Tilgodehavende hos lejere.....		0	1.681
Andre tilgodehavender.....		43.229	31.937
Tilgodehavender.....		43.229	33.618
Likvider.....		947.375	527.994
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		990.604	561.612
AKTIVER.....		33.613.454	52.561.612
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		7.962.234	8.408.928
Overført overskud.....		-47.306.719	-34.270.644
EGENKAPITAL.....	3	-39.344.485	-25.861.716
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	49.719.809	55.207.079
Jutlander Bank, oprindelig 22.992.300 kr.....		22.992.543	22.992.243
Anden gæld.....		245.587	224.006
Kortfristede gældsforpligtelser.....		72.957.939	78.423.328
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		72.957.939	78.423.328
PASSIVER.....		33.613.454	52.561.612
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Særlige poster			1
Ekstraordinær nedskrivning på ejendommen.....	17.209.102	0	
	17.209.102	0	

Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Note
Kostpris 1. januar 2018.....	125.947.711	
Kostpris 31. december 2018.....	125.947.711	2
Nedskrivninger 1. januar 2018.....	-52.507.709	
Årets nedskrivninger	-17.209.102	
Nedskrivninger 31. december 2018.....	-69.716.811	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	21.440.002	
Årets afskrivninger	2.168.048	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	23.608.050	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	32.622.850	

Egenkapital

	Komman- ditistind- betalinger	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2018.....	8.408.928	-34.270.644	-25.861.716	
Udbetalt i året.....	-446.694		-446.694	
Forslag til resultatdisponering.....		-13.036.075	-13.036.075	
Egenkapital 31. december 2018.....	7.962.234	-47.306.719	-39.344.485	3

Selskabskapitalen andrager 7.962.234 kr. pr. 31. december 2018.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
Deutsche Pfandbriefbank, oprindeligt 11.500.000 EUR.....	49.719.809	49.719.809	0	55.207.079	55.207.079	
	49.719.809	49.719.809	0	55.207.079	55.207.079	4

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
Eventualforpligtelser Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
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 32,6 mio. kr. Transport i huslejeindtægter. Pant i lejerkonti med indestående på 224.403 kr.	
Til sikkerhed for engagement med Jutlander Bank A/S er afgivet følgende sikkerheder: 2. prioritetspantebreve nom. 4.772.200 EUR i Kornkamp 34-36, Ahrensburg, med bogført værdi på 32,6 mio. kr.	
Usikkerhed ved going concern	7
Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 13.036 tkr. mod et underskud på 41.958 tkr. i 2017. Årets resultat er påvirket negativt med 17.209 tkr. som følge af nedskrivning af selskabets ejendom til nettorealiseringsværdien på 32.623 tkr. ved salget den 30. april 2019, hvor ejendommen er afstået til 4.369 teuro efter fradrag af salgsomkostninger.	
Selskabet har gæld i ejendommen på samlet 72.713 tkr., hvilket overstiger det modtagne salgsprouvenu med 40.090 tkr. På nuværende tidspunkt er der indgået aftale med de 2 kreditinstitutter omkring accept af salgssummen samt aftale om frigivelse af deres sikkerheder, når salgsprouvenuet er afregnet til kreditinstitutterne i forhold til en mellem dem indbyrdes aftalt fordeling. Kreditinstitutterne har imidlertid ikke på nuværende tidspunkt tilkendegivet, om de vil akkordere gælden, eller om de fortsat vil søge sig tvangsfuldbyrdet i den samlede gæld.	
Henset til ovenstående forhold er det ledelsens vurdering, at fremtiden for selskabet er særdeles usikker, herunder hvordan den samlede gæld kan og skal indfries. Det er dermed ledelsens vurdering, at selskabet med stor sandsynlighed ikke vil kunne fortsætte driften frem til udløbet af regnskabsåret 2019.	
I konsekvens heraf bør regnskabet aflægges efter realisationsprincippet, men i konsekvens af manglende kendskab til realiseringsværdien af selskabets forpligtelser har dette ikke været muligt for ledelsen.	
Medarbejderforhold	8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 2)	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Kornkamp, Ahrensburg for 2018 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 salgsmomkostninger 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.