

**K/S Korsørvej**  
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 26 25 13 46

**Årsrapport 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
15. maj 2017

---

**Tommy Ulrich Nielsen, Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10-11
Noter.....	12-15

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Korsørvej c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 26 25 13 46 Stiftet: 28. september 2001 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Bach, formand Morten Reimer Hansen Tommy Ulrich Nielsen
<b>Komplementar</b>	ApS Korsørvej Komplementar c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S Korsørvej. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2017

Bestyrelse

---

Jesper Bach  
Formand

---

Morten Reimer Hansen

---

Tommy Ulrich Nielsen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejerne i K/S Korsørvej

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Korsørvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

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 vores 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 for 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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 den øverste ledelse 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.

Aalborg, den 15. maj 2017

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

K/S Korsørvej ejede ejendommen Korsørvej 91, Slagelse, der var erhvervet med henblik på udlejning.

Selskabet har afhændet og solgt investeringsejendommen i 2016 – driften af investeringsejendommen er hermed ophørt og Ledelsen indstiller, at Selskabet lukkes ned, når det er muligt

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen har i regnskabsåret 2016 været fuldt udlejet. Der er realiseret lejeindtægt svarende til 4 kvartaler.

Lejer meddelte den 21. juni til selskabet, at de ønskede at gøre brug af deres forkøbsret og erhverve ejendommen mod den forud fastsatte købesum på TDKK 24.700, jf. lejekontraktens §15.

Der henvises til note 1 for Ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

I løbet af regnskabsåret og ved realiseringen af salget af ejendommen, er det kommet til Ledelsens kendskab, at administrator har lavet en potentiel ansvarspådragende fejl i det grundlag hvorpå Selskabet i 2010 traf beslutningen om at give lejer købsoption til det ovenfor fastsatte beløb.

Ledelsen har med opbakning fra samtlige Investorer besluttet, at Selskabet udtager stævning mod Administrator til afgørelse ved voldgift.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

K/S Korsørvej har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har K/S Korsørvej anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger 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 til ejendommen og administration.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>1.711.509</b>	<b>1.744.780</b>
Regulering til dagsverdi, netto.....	2	0	1.015.283
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>1.711.509</b>	<b>2.760.063</b>
Andre finansielle omkostninger.....	3	-865.077	-1.163.889
<b>Årets resultat</b> .....		<b>846.432</b>	<b>1.596.174</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		846.432	1.596.174
<b>I alt</b> .....		<b>846.432</b>	<b>1.596.174</b>

## Balance 31. december

Aktiver	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendom.....		24.700.000	24.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	4	<b>24.700.000</b>	<b>24.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>24.700.000</b>	<b>24.700.000</b>
Andre tilgodehavender.....		18.265	17.197
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>18.265</b>	<b>17.197</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>13.344</b>	<b>196.314</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>31.609</b>	<b>213.511</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>24.731.609</b>	<b>24.913.511</b>

## Balance 31. december

Passiver	Note	2016 DKK	2015 DKK
Indskud kommanditister.....		5.775.000	5.475.000
Overført resultat.....		-3.021.228	-3.867.660
<b>Egenkapital.....</b>	<b>5</b>	<b>2.753.772</b>	<b>1.607.340</b>
Gæld til kreditinstitutter.....	6	18.512.266	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>18.512.266</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	3.099.204	22.941.085
Anden gæld.....		366.368	365.085
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.465.571</b>	<b>23.306.171</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>21.977.837</b>	<b>23.306.171</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>24.731.609</b>	<b>24.913.511</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>7</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af køboptionen i lejekontrakten, hvorefter lejer har overtaget ejendommen pr. 1. januar 2017 til TDKK 24.700. Denne værdi svarer med den nuværende nettoindtjening til et afkastkrav på 7,75%.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knyttede sig primært til finansiering af Selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere Investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder. Da ejendommen er afhændet i 2016, er Selskabets væsentligste finansielle risici dermed elimineret.

Selskabet forventes at træde i likvidation i løbet af 2017.

Selskabets lån hos Realkredit Danmark er indfriet i januar 2017 efter salget af ejendommen.

Selskabets lån hos Danske Bank er indfriet i januar 2017 efter salget af ejendommen.

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom.....	0	1.015.283
	<b>0</b>	<b>1.015.283</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	865.077	1.163.889
	<b>865.077</b>	<b>1.163.889</b>
<b>4 Investeringsejendom</b>		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2016.....		47.620.413
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>47.620.413</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-22.920.413
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>-22.920.413</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2016.....</b>		<b>24.700.000</b>

Ejendommen er værdiansat ved købsoption i lejekontrakten. Der er derfor ikke lavet følsomhedsanalyse.

## Noter

### 5 Egenkapital

	1/1-16 DKK	Indskud / Regulering af Stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-16 DKK
Kommanditkapital.....	24.000.000	0	0	24.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-18.525.000	300.000	0	-18.225.000
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>5.475.000</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>5.775.000</b>
Overført resultat.....	-3.867.660	0	846.432	-3.021.228
<b>I alt.....</b>	<b>1.607.340</b>	<b>300.000</b>	<b>846.432</b>	<b>2.753.772</b>

Der er udstedt 240 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Korsørvej Komplementar der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Efter 5 år.....	15.119.308	0
Mellem 1 og 5 år.....	3.392.958	0
<b>Langfristet del.....</b>	<b>18.512.266</b>	<b>0</b>
Indenfor 1 år.....	3.099.204	22.941.085
	<b>21.611.470</b>	<b>22.941.085</b>
Regulering 1. januar 2016.....	0	1.015.283
Årets regulering, netto.....	0	-1.015.283
<b>Regulering 31. december 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>21.611.470</b>	<b>22.941.085</b>

### **7 Eventualposter mv.**

#### **Kontraktlige forpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Fund and Asset Management A/S, der ophører pr. 31. marts 2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 25.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 21.611 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TDKK 24.700.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse.