

K/S Pinneberg
c/o Nic. Christiansen Invest A/S, Sjællandsvej 1, 6000 Kolding

CVR-nr. 24 25 14 46

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2016.

Birthe Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Pinneberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. april 2016

Bestyrelse

Birthe Christiansen

Erik Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Pinneberg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Pinneberg 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at K/S Pinneberg ved regnskabsårets udløb har en negativ egenkapital på 44.577 t.kr. Kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at tilknyttede virksomheder fortsat stiller likviditet til rådighed for selskabet. Vi henviser til omtalen heraf i note 1.

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.

Kolding, den 27. april 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen
statsautoriseret revisor

Malene Mogensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Pinneberg
c/o Nic. Christiansen Invest A/S
Sjællandsvej 1
6000 Kolding

Telefon: 70 30 00 88

Telefax: 76 34 22 88

CVR-nr.: 24 25 14 46

Stiftet: 19. november 1991

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Birthe Christiansen
Erik Christensen

Komplementar

ApS Pinneberg

Revision

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birkemose Allé 27, st.
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom i Pinneberg i Tyskland.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har været væsentlig usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af grunde og bygninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er realiseret som forventet.

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med 44.577 t.kr. Tilknyttede virksomheder har givet tilsagn om fortsat at stille likviditetsfaciliteter til rådighed for selskabet, således at selskabet kan fortsætte den normale drift mindst 12 mdr. fra regnskabsafleggelsen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Pinneberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fælles- og forbrugsomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	412.092	34.014
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.150.000	-350.000
Driftsresultat	-737.908	-315.986
Andre finansielle indtægter	0	27.243
Øvrige finansielle omkostninger	-480.515	-500.701
Årets resultat	-1.218.423	-789.444
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.218.423	-789.444
Disponeret i alt	-1.218.423	-789.444

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	9.917.692	11.067.692
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.917.692</u>	<u>11.067.692</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.917.692</u>	<u>11.067.692</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>7.696</u>	<u>60.278</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.696</u>	<u>60.278</u>
Likvide beholdninger	<u>33.538</u>	<u>37.487</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>41.234</u>	<u>97.765</u>
Aktiver i alt	<u>9.958.926</u>	<u>11.165.457</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
3 Erik de Fønss 1/9	-4.664.005	-4.528.384
4 Baydan GmbH 8/9	-39.912.688	-38.827.716
Egenkapital i alt	-44.576.693	-43.356.100
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	11.396.135	12.322.713
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.396.135	12.322.713
5 Kortfristet del af langfristet gæld	933.176	875.004
Gæld til pengeinstitutter	794.934	894.977
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.481	47.777
Gæld til tilknyttede virksomheder	41.330.422	40.343.576
Anden gæld	37.342	37.510
Periodeafgrænsningsposter	4.129	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.139.484	42.198.844
Gældsforpligtelser i alt	54.535.619	54.521.557
Passiver i alt	9.958.926	11.165.457

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Kapitaltab

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og finansieres af banklån samt udlån fra tilknyttede virksomheder. Der er givet tilsagn om fortsat tilførsel af likviditet til den budgetterede drift.

2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	45.771.615
Kostpris ultimo	45.771.615
Af- og nedskrivninger primo	34.703.923
Årets afskrivninger	1.150.000
Af- og nedskrivninger ultimo	35.853.923
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.917.692

31/12 2015	31/12 2014
kr.	kr.

3. Erik de Fønss 1/9

Indbetalt primo	1.093.903	1.093.903
Kursregulering primobalance	135.931	136.172
Regulering primobalance	8.565	8.565
Underskud primo	-5.767.024	-5.679.308
Andel af årets resultat	-135.380	-87.716
	-4.664.005	-4.528.384

4. Baydan GmbH 8/9

Indbetalt primo	7.941.927	7.941.927
Kursregulering primobalance	1.087.443	1.089.372
Regulering primobalance	68.532	68.532
Underskud primo	-47.927.547	-47.225.819
Andel af årets resultat	-1.083.043	-701.728
	-39.912.688	-38.827.716

Noter

5. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</u>
Gæld til pengeinstitutter	933.176	7.353.164	12.329.311	13.197.717
	933.176	7.353.164	12.329.311	13.197.717

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 13.124 t.kr, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.918 t.kr.