



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

EJENDOMSELSKABET KORNKAMP, AHRENSBURG APS

NIELS BOHRS ALLÉ 19, 5230 ODENSE M

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2018

Kenneth Johansson

CVR-NR. 28 86 61 78

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 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Kornkamp, Ahrensburg ApS Niels Bohrs Allé 19 5230 Odense M |
| | CVR-nr.: 28 86 61 78 |
| | Stiftet: 1. juli 2005 |
| | Hjemsted: Odense |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Ulrik Hintze Peter Mering |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Kornkamp, Ahrensburg ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. maj 2018

Direktion:

Ulrik Hintze

Peter Mering

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kornkamp, Ahrensburg ApS

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kornkamp, Ahrensburg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at K/S Kornkamp Ahrensburg, hvori selskabet er komplementar tilføres ny kapital samt at kommanditselskabets nuværende kreditfaciliteter samt lån i ejendommen opretholdes og forlænges i takt med finansieringsbehovet. Kommanditselskabets ledelse har ført en række forhandlinger med flere långivere og investorerne. Disse forhandlinger har indtil nu ikke givet et positivt resultat og likviditeten, herunder behovet for forlængelse af lån i ejendommen er således ikke sikret i længere tid fremover. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe finansiering i kommanditselskabet, hvilket indebærer, at kommanditselskabets forudsætning for fortsat drift ikke er tilstede. Selskabet hæfter direkte og ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser, der i tilfælde af manglende fortsat drift i kommanditselskabet vil blive rettet mod selskabet. Den manglende fortsatte drift i kommanditselskabet medfører, at nærværende selskabs forudsætning for fortsat drift ikke er til stede.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 23. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Kornkamp, Ahrensburg og varetage ledelsen af dette selskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et underskud på 1 tkr., hvilket er uændret i forhold til sidste år. Årets resultat er utilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Kornkamp, Ahrensburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditistselskabets forpligtelser.

I årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 44.951 tkr. mod et overskud på 4.790 tkr. i 2016. Årets resultat er påvirket negativt med 47.008 tkr. som følge af ekstraordinær nedskrivning af ejendommen. Den foretagne nedskrivning er baseret på en af ledelsen estimeret salgsværdi ud fra en forventet fremadrettet årlig leje i niveauet 400 teur - 600 teur. Desuden er denne værdi på 52 mio. kr. i det samme niveau, som de prisindikationer, ledelsen har modtaget i den seneste tid. Selskabets nuværende lejer har opsagt lejemålet, men er dog forpligtet til at betale leje til april 2019. Selskabet har indledt genudlejningsbestræbelser.

Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank med en restgæld på 55.207 tkr. udløb pr. 31. marts 2017. Der er forhandlet, men endnu ikke underskrevet ny aftale med banken omkring en forlængelse til 30. april 2019, hvor lejeindtægterne stopper.

Henset til situationen for ejendommen, herunder den foretagne nedskrivning på 47 mio. kr. samt værdien på 52 mio. kr., manglende aftale med nye lejere samt en verserende refinansiering af gælden i ejendommen med et beløb på 55.207 tkr., er det ledelsens vurdering, at fremtiden for selskabet er særdeles usikker, når lejeindtægterne stopper 30. april 2019. Sandsynligheden for en refinansiering af gælden i ejendommen der pr. 31. december 2017 udgør samlet 78 mio. kr. til første- og andenprioriteten vil næppe være mulig uden betydelig indskud fra investorerne. Det er ledelsens vurdering, at indskud fra investorerne ikke vil blive foretaget, hvorfor selskabet med stor sandsynlighed ikke vil kunne fortsætte driften efter 30. april 2019."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er ligeledes en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 11 tkr.

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 | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|---------------|-------------|
| BRUTTOTAB..... | | -1.473 | -90 |
| DRIFTSRESULTAT..... | | -1.473 | -90 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 299 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | 0 | -413 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -1.174 | -503 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | 0 | -427 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -1.174 | -930 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -1.174 | -930 |
| I ALT..... | | -1.174 | -930 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---------------------------------------|----------|---------------|---------------|
| Andre tilgodehavender..... | | 11.234 | 1.783 |
| Tilgodehavender..... | | 11.234 | 1.783 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 11.234 | 1.783 |
| AKTIVER..... | | 11.234 | 1.783 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 135.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | -129.391 | -128.217 |
| EGENKAPITAL..... | 2 | 5.609 | -3.217 |
| Anden gæld..... | | 5.625 | 5.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.625 | 5.000 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 5.625 | 5.000 |
| PASSIVER..... | | 11.234 | 1.783 |
| Eventualposter mv. | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |
| Usikkerhed ved going concern | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

NOTER

| | | 2017 kr. | 2016 kr. | Note |
|--|-----------------|----------------------|--------------|--------------|
| Skat af årets resultat | | | | 1 |
| Regulering af udskudt skat..... | | 0 | 427 | |
| | | 0 | 427 | |
| Egenkapital | | | | 2 |
| | Anparts-kapital | Overført overskud | I alt | |
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 125.000 | -128.217 | -3.217 | |
| Kapitalforhøjelse..... | 10.000 | | 10.000 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -1.174 | -1.174 | |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 135.000 | -129.391 | 5.609 | |
| Eventualposter mv. | | | | 3 |
| Eventualforpligtelser | | | | |
| Som komplementar i K/S Kornkamp, Ahrensburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser. | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | 4 |
| Ingen. | | | | |

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

Som komplementar i K/S Kornkamp, Ahrensburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditistselskabets forpligtelser.

I årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 44.951 tkr. mod et overskud på 4.790 tkr. i 2016. Årets resultat er påvirket negativt med 47.008 tkr. som følge af ekstraordinær nedskrivning af ejendommen. Den foretagne nedskrivning er baseret på en af ledelsen estimeret salgsværdi ud fra en forventet fremadrettet årlig leje i niveauet 400 teur - 600 teur. Desuden er denne værdi på 52 mio. kr. i det samme niveau, som de prisindikationer, ledelsen har modtaget i den seneste tid. Selskabets nuværende lejer har opsagt lejemålet, men er dog forpligtet til at betale leje til april 2019. Selskabet har indledt genudlejningsbestræbelser.

Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank med en restgæld på 55.207 tkr. udløb pr. 31. marts 2017. Der er forhandlet, men endnu ikke underskrevet ny aftale med banken omkring en forlængelse til 30. april 2019, hvor lejeindtægterne stopper.

Henset til situationen for ejendommen, herunder den foretagne nedskrivning på 47 mio. kr. samt værdien på 52 mio. kr., manglende aftale med nye lejere samt en verserende refinansiering af gælden i ejendommen med et beløb på 55.207 tkr., er det ledelsens vurdering, at fremtiden for selskabet er særdeles usikker, når lejeindtægterne stopper 30. april 2019. Sandsynligheden for en refinansiering af gælden i ejendommen der pr. 31. december 2017 udgør samlet 78 mio. kr. til første- og andenprioriteten vil næppe være mulig uden betydelig indskud fra investorerne. Det er ledelsens vurdering, at indskud fra investorerne ikke vil blive foretaget, hvorfor selskabet med stor sandsynlighed ikke vil kunne fortsætte driften efter 30. april 2019."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er ligeledes en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for oprettholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 11 tkr.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2016: 2)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kornkamp, Ahrensburg ApS for 2017 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

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.