

K/S Corstorphine

Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

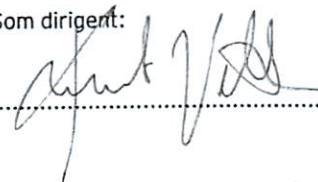
CVR-nr. 28 87 10 15



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2017

Som dirigent:



.....



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Corstorphine for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 22. maj 2017
Kommanditisterne



Michael Krogh Tøttrup
formand



Kennet Villumsen



Tommy Ulrich Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Corstorphine

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Corstorphine for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Sønderborg, den 22. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Corstorphine
Adresse, postnr., by	K/S Corstorphine Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	28 87 10 15
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Kommanditisterne	Michael Krogh Tøttrup, formand Kennet Villumsen Tommy Ulrich Nielsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom beliggende i Skotland. Ejendommen er solgt i slutningen af regnskabsåret 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 1.715.481 kr. mod et overskud på 5.233.909 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 102.790 kr.

Virksomheden har i slutningen af regnskabsåret 2016 solgt ejendommene i Skotland. Dette forhold påvirker i sagens natur udviklingen i selskabets balance. Årets resultat er ligeledes påvirket af salget, idet der har været ekstraordinære finansielle omkostninger som følge af indfrielsesomkostninger til den primære långiver.

Begivenheder efter balancedagen

Virksomheden har efter regnskabsårets udløb indfriet den resterende gæld til realkreditinstitutter og der er samtidig hermed modtaget erklæring om, at eventuelle kautionskrav mod virksomheden er bortfaldet.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Det forventes at virksomheden ophører inden 31. december 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	2.169.106	2.185.333
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-788.898	4.856.537
	Resultat før finansielle poster	1.380.208	7.041.870
2	Finansielle indtægter	285	188.514
3	Finansielle omkostninger	-3.095.974	-1.996.475
	Årets resultat	-1.715.481	5.233.909
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.715.481	5.233.909
		-1.715.481	5.233.909

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investerings ejendomme	0	37.000.000
		<u>0</u>	<u>37.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>37.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
5	Andre tilgodehavender	54.413	0
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	533.302	63.510
	Periodeafgrænsningsposter	6.531	6.439
		<u>594.246</u>	<u>69.949</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.521.435</u>	<u>4.293.879</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.115.681</u>	<u>4.363.828</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.115.681</u></u>	<u><u>41.363.828</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditkapital	18.302.123	17.463.287
	Overført resultat	-18.199.333	-16.483.852
	Egenkapital i alt	<u>102.790</u>	<u>979.435</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.800.783	39.231.277
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	125.765	143.789
6	Anden gæld	86.343	525.596
	Periodeafgrænsningsposter	0	483.731
		<u>2.012.891</u>	<u>40.384.393</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.012.891</u>	<u>40.384.393</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>2.115.681</u></u>	<u><u>41.363.828</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	17.463.287	-16.483.852	979.435
Kapitalforhøjelse	838.836	0	838.836
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.715.481	-1.715.481
Egenkapital 31. december 2016	<u>18.302.123</u>	<u>-18.199.333</u>	<u>102.790</u>

Der er udstedt 200 andele af 160.000 kr.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Corstorphine for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte investeringsejendommene. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes afkastkrav på 7,6%, svarende til den værdi, der fremgår af det modtagne købstilbud. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommene og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommene til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

kr.	2016	2015
2 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	187.977
Andre finansielle indtægter	285	537
	<u>285</u>	<u>188.514</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.911	5.138
Valutakursreguleringer	283.781	0
Andre finansielle omkostninger	2.807.282	1.991.337
	<u>3.095.974</u>	<u>1.996.475</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	51.549.730
Afgang i årets løb	-51.549.730
Kostpris 31. december 2016	0
Værdireguleringer 1. januar 2016	-14.549.730
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	14.549.730
Værdireguleringer 31. december 2016	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0

kr.	2016	2015
5 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende vedrørende salg af ejendom	14.513	0
Tilgodehavende dansk moms	39.900	0
	<u>54.413</u>	<u>0</u>
6 Anden gæld		
Skyldige renter	0	414.848
Skyldig udenlandsk moms	14.334	30.871
Andre skyldige omkostninger	72.008	79.875
	<u>86.342</u>	<u>525.594</u>