

K/S Holm 76, Flensburg

Ourøgade 32, 4 tv, 2100 København Ø

CVR-nr. 28 99 48 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017.

Bent Løwe Røder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Holm 76, Flensburg.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. maj 2017

Direktion

Kirsten Damgaard

Bestyrelse

Karsten Nielsen

Lars Frost

Bent Løwe Røder

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Holm 76, Flensburg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Holm 76, Flensburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 4. maj 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Bonnevie
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Holm 76, Flensburg Ourøgade 32, 4 tv 2100 København Ø
	CVR-nr.: 28 99 48 85
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karsten Nielsen Lars Frost Bent Løwe Røder
Direktion	Kirsten Damgaard
Komplementar	Komplementarselskabet, Holm 76, Flensborg ApS
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Holm 76, Flensburg, Tyskland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende. Selskabets ejendom er solgt efter regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Holm 76, Flensburg 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.

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 finansiell post.

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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Da selskabets driftsform gør at selskabet ikke er selvstændig skattepligtig, indregnes der ikke skatter i selskabets årsrapport.

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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	100 %

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	1.401.290	1.410.137
Andre eksterne omkostninger	-127.370	-157.045
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-285.770	-320.358
Bruttoresultat	988.150	932.734
Øvrige finansielle omkostninger	-997.810	-1.120.378
Årets resultat	-9.660	-187.644
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-9.660	-187.644
Disponeret i alt	-9.660	-187.644

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>22.523.803</u>	<u>22.523.803</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.523.803</u>	<u>22.523.803</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.523.803</u>	<u>22.523.803</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	157.164	155.618
Andre tilgodehavender	0	1.502
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>129.000</u>	<u>45.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>286.164</u>	<u>202.120</u>
Likvide beholdninger	<u>82.744</u>	<u>562.813</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>368.908</u>	<u>764.933</u>
Aktiver i alt	<u>22.892.711</u>	<u>23.288.736</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
1	Virksomhedskapital	14.735.448	13.979.448
2	Overført resultat	-10.701.347	-10.691.688
	Egenkapital i alt	<u>4.034.101</u>	<u>3.287.760</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gældsbreve	13.343.840	13.891.086
	Gæld til pengeinstitutter	4.693.269	5.248.008
	Anden gæld	147.030	147.063
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.184.139</u>	<u>19.286.157</u>
3	Gældsforpligtelser	540.000	540.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.002	38.002
	Anden gæld	68.916	99.631
	Periodeafgrænsningsposter	27.553	37.186
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>674.471</u>	<u>714.819</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.858.610</u>	<u>20.000.976</u>
	Passiver i alt	<u>22.892.711</u>	<u>23.288.736</u>
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
5 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	13.979.448	12.818.448
Årets indbetalinger	<u>756.000</u>	<u>1.161.000</u>
	<u>14.735.448</u>	<u>13.979.448</u>
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-10.691.687	-10.504.044
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-9.660</u>	<u>-187.644</u>
	<u>-10.701.347</u>	<u>-10.691.688</u>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 240.000 i alt kr. 24.000.000.

Hver andel er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med 1/100.

Komplementaren Holm 76, Flensborg ApS hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Kommanditisterne hæfter hver især for kommanditselskabets gæld. Den maksimale hæftelse pr. andel udgør ifølge vedtægternes § 6 kr. 240.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagte overskud.

Endvidere hæfter hver kommanditist ifølge vedtægternes § 6 direkte, ubegrænset, personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister for gæld til pengeinstitutter og andre långivere. Der kan dog forekomme særskilte aftaler med de enkelte pengeinstitutter.

Foruden egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2016 udgør kr. 9.264.552, og svarende til kr. 92.645 pr. andel af 100

Noter

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gældsbreve	0	11.620.096	11.633.212	13.891.084
Gæld til pengeinstitutter	540.000	2.533.000	5.233.269	5.788.008
Anden gæld	0	147.000	147.030	147.063
	<u>540.000</u>	<u>14.300.096</u>	<u>17.013.511</u>	<u>19.826.155</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for en del af selskabets gæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 22.524.

5. Eventualposter

Der er ingen eventualposter mv.