



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

**K/S KEMPEN MITTE**  
**TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 14. marts 2016

---

John Skibsted

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Kempen Mitte Tranekærsvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 79 19 02
	Stiftet: 14. september 2006
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Per Anders Olesen Morten Svane Kjær Leif Blåsvær
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Kempen Mitte ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Kempen Mitte.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. marts 2016

Daglig ledelse

---

Per Anders Olesen

---

Morten Svanebjerg

---

Leif Blåsvær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i K/S Kempen Mitte*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kempen Mitte 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### **Konklusion**

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

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed om going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor ledelsen redegør for nødvendigheden af fortsatte indbetalinger fra kommanditisterne til dækning af drift og afdragsforpligtelser. Ledelsen vurderer, at kommanditisterne tilfører selskabet den fornødne likviditet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Odense, den 14. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Engerstrasse 23, Judenstrasse 11, Kuhstrasse 5-7 og An St. Marien 13, Kempen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede i 2015 et resultat før afskrivninger på -502 tkr. mod -165 tkr. i 2014. Det forventes, at der i de kommende år vil blive realiseret resultat før afskrivninger i niveauet 0 tkr. - 50 tkr. Selskabet skal i det kommende år tilføres et beløb i størrelsesordenen 700 - 1.000 tkr. til afvikling af de kortfristede forpligtelser.

Der er opkrævet 400 tkr. i januar 2016, hvoraf 250 tkr. er indgået i 2015. Ledelsen forventer, at kommanditisterne i lighed med tidligere år vil foretage indskud af de nødvendige midler til sikring af selskabets drift og afdragforpligtelser, således at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at forpligtelserne kan afvikles i takt med, de forfalder. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Kempen Mitte for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt, nettoomsætning og omkostninger

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

**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**

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

**Gældsforpligtelser**

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

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>866.727</b>	<b>1.222.650</b>
Af- og nedskrivninger.....		-507.123	-507.123
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>359.604</b>	<b>715.527</b>
Andre finansielle indtægter.....		3	63.768
Andre finansielle omkostninger.....		-1.368.846	-1.451.027
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.009.239</b>	<b>-671.732</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.009.239	-671.732
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.009.239</b>	<b>-671.732</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		22.915.816	23.422.941
Materielle anlægsaktiver.....	1	22.915.816	23.422.941
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.915.816</b>	<b>23.422.941</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		0	11.283
Andre tilgodehavender.....		34.162	411.192
Tilgodehavender.....		34.162	422.475
Likvider.....		88.193	223.603
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>122.355</b>	<b>646.078</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>23.038.171</b>	<b>24.069.019</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		6.472.599	5.548.599
Overført overskud.....		-8.675.180	-8.280.738
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-2.202.581</b>	<b>-2.732.139</b>
Münchener Hypothekenbank, nom. 2.400.000 EUR.....		14.826.408	15.128.488
Sparekassen Vendsyssel, nom. 8.500.000 kr.....		6.826.244	7.722.986
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....		1.291.578	1.906.376
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>22.944.230</b>	<b>24.757.850</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	463.863	458.595
Gæld til pengeinstitutter.....		1.074.470	1.212.464
Modtagne forudbetalinger kommanditister.....		250.000	0
Anden gæld.....		485.038	353.440
Periodeafgrænsningsposter.....		23.151	18.809
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.296.522</b>	<b>2.043.308</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>25.240.752</b>	<b>26.801.158</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>23.038.171</b>	<b>24.069.019</b>
 Eventualposter mv.	 4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	27.118.952
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>27.118.952</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	3.696.012
Årets afskrivninger .....	507.124
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>4.203.136</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>22.915.816</b>

## Egenkapital

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	5.548.599	-8.280.738	-2.732.139
Indbetalt i året.....	924.000		924.000
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter..		614.797	614.797
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.009.239	-1.009.239
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>6.472.599</b>	<b>-8.675.180</b>	<b>-2.202.581</b>

Selskabskapitalen er udvidet i årets løb med 1.282.280 kr. og andrager pr. 31. december 2015 6.472.600 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister. Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Münchener Hypothekenbank, nom. 2.400.000 EUR.....	15.468.955	15.171.842	345.435	0
Sparekassen Vendsyssel, nom. 8.500.000 kr.....	7.841.114	6.944.672	118.428	6.352.532
Urealiseret tab på afledte finansielle instrumenter.....	1.906.376	1.291.578	0	0
	<b>25.216.445</b>	<b>23.408.092</b>	<b>463.863</b>	<b>6.352.532</b>

Eventualposter mv.  
Ingen.

4

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for engagement med Münchener Hypothekenbank er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 2.400.000 EUR i Engerstrasse 23, Judenstrasse 11, An St. Marien 13 og Kuhstrasse 5-7, Kempen.

Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.200.000 EUR i Engerstrasse 23, Judenstrasse 11, An St. Marien 13 og Kuhstrasse 5-7, Kempen.

Transport i investorindbetalinger.

**Usikkerhed ved going concern**

6

Selskabet opnåede i 2015 et resultat før afskrivninger på -502 tkr. mod -165 tkr. i 2014. Det forventes, at der i de kommende år vil blive realiseret resultat før afskrivninger i niveauet 0 tkr. - 50 tkr. Selskabet skal i det kommende år tilføres et beløb i størrelsesordenen 700 - 1.000 tkr. til afvikling af de kortfristede forpligtelser.

Der er opkrævet 400 tkr. i januar 2016, hvoraf 250 tkr. er indgået i 2015. Ledelsen forventer, at kommanditisterne i lighed med tidligere år vil foretage indskud af de nødvendige midler til sikring af selskabets drift og afdragforpligtelser, således at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til, at forpligtelserne kan afvikles i takt med, de forfalder. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.