



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 KEMPEN MITTE APS**

**TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. marts 2017

---

John Skibsted

**CVR-NR. 29 91 40 87**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kempen Mitte ApS Tranekærsvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 91 40 87
	Stiftet: 14. september 2006
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Anders Olesen Morten Svane Kjær Leif Blåsvær
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Kempen Mitte 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. marts 2017

Direktion:

---

Per Anders Olesen

---

Morten Svanevær

---

Leif Blåsvær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kempen Mitte ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kempen Mitte ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Kempen Mitte, hvori selskabet er komplementar. Det er ledelsens vurdering, at ny finansiering vil kunne opnås og at investorerne vil fortsætte deres indbetalinger, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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.

#### **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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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.

Odense, den 7. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Kempen Mitte og varetage ledelsen af dette selskab.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Som komplementar i K/S Kempen Mitte hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"Selskabets første prioritet med en restgæld på 14.776 tkr. skal refinansieres ultimo oktober 2017. Selskabets nuværende kreditinstitut har imidlertid oplyst selskabets ledelse om, at man ikke ønsker at fortsætte engagementet, hvorfor selskabet skal finde ny belåning hos en ny långiver. Selskabets ledelse har indledt forhandlinger med nye långivere om ny finansiering, men på nuværende tidspunkt er der ikke indgået en ny finansieringsaftale eller opnået tilsagn herom. Som et alternativ arbejder selskabets ledelse med et salg af ejendommene - til en pris, der overstiger bogført værdi.

Såfremt ejendommene ikke er solgt på tidspunktet for udløbet af lånet eller selskabet har opnået ny finansiering hos et nyt kreditinstitut, er det ledelsens forventning, at selskabet vil kunne opnå en kortere forlængelse af lånet på 6-12 måneder hos det nuværende kreditinstitut, da selskabet hidtil har kunnet honorere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Selskabets ledelse aflægger som følge af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er ligeledes en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsens af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 150 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-4.312</b>	<b>-4.312</b>
Andre finansielle indtægter.....		5.964	6.730
Andre finansielle omkostninger.....		-6	-54
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.646</b>	<b>2.364</b>
Skat af årets resultat.....	1	-352	-564
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.294</b>	<b>1.800</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.294	1.800
<b>I ALT</b> .....		<b>1.294</b>	<b>1.800</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		150.168	149.100
Tilgodehavender.....		<b>150.168</b>	<b>149.100</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>150.168</b>	<b>149.100</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>150.168</b>	<b>149.100</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		19.805	18.511
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>144.805</b>	<b>143.511</b>
Selskabsskat.....		363	589
Anden gæld.....		5.000	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.363</b>	<b>5.589</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.363</b>	<b>5.589</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>150.168</b>	<b>149.100</b>
Eventualposter mv.	3		
Usikkerhed ved going concern	4		
Medarbejderforhold	5		

## NOTER

				Note
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		352	564	
		<b>352</b>	<b>564</b>	
 <b>Egenkapital</b>				 <b>2</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	18.511	143.511	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.294	1.294	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>19.805</b>	<b>144.805</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>3</b>
Som komplementar i K/S Kempen Mitte hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.				
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>				 <b>4</b>
I ledelsesberetningen for kommanditselskabet er følgende oplyst:				
<p>"Selskabets første prioritet med en restgæld på 14.776 tkr. skal refinansieres ultimo oktober 2017. Selskabets nuværende kreditinstitut har imidlertid oplyst selskabets ledelse om, at man ikke ønsker at fortsætte engagementet, hvorfor selskabet skal finde ny belåning hos en ny långiver. Selskabets ledelse har indledt forhandlinger med nye långivere om ny finansiering, men på nuværende tidspunkt er der ikke indgået en ny finansieringsaftale eller opnået tilsagn herom. Som et alternativ arbejder selskabets ledelse med et salg af ejendommene - til en pris, der overstiger bogført værdi.</p> <p>Såfremt ejendommene ikke er solgt på tidspunktet for udløbet af lånet eller selskabet har opnået ny finansiering hos et nyt kreditinstitut, er det ledelsens forventning, at selskabet vil kunne opnå en kortere forlængelse af lånet på 6-12 måneder hos det nuværende kreditinstitut, da selskabet hidtil har kunnet honorere sine forpligtelser i takt med de forfalder.</p> <p>Ud over refinansieringen er der samtidig behov for at investorerne fortsat indskyder kapital i selskabet. For 2017 er der budgetteret med investorindbetalinger i niveauet 400 tkr. for at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder. Det er ledelsens vurdering, at investorerne vil indskyde den nødvendige kapital i lighed med tidligere år.</p> <p>Selskabets ledelse aflægger som følge af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift."</p> <p>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 150 tkr.</p>				

**NOTER****Note****Medarbejderforhold****5**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
3 (2015: 3)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kempen Mitte ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.