

# **K/S Gi Norddorf**

**Birkebakken 78, 3460 Birkerød**

**CVR-nr. 31 07 19 09**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

---

**Peter Scharling Pedersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
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 Gi Norddorf.

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.

Birkerød, den 29. maj 2017

### **Direktion**

Anne Frølich

### **Bestyrelse**

Bo Friis Nielsen

Helle Scharling Pedersen

Mogens Raahauge Tange

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Gi Norddorf**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Gi Norddorf 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 29. maj 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Per Bonnevie**  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S Gi Norddorf Birkebakken 78 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 31 07 19 09
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bo Friis Nielsen Helle Scharling Pedersen Mogens Raahauge Tange
<b>Direktion</b>	Anne Frølich
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet, FE Norddorf ApS
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frugtparken 3 7800 Skive

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets formål er at købe og drive en udlejningsejendom beliggende Bräatlun 6, 25946 Norddorf, Tyskland.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Gi Norddorf 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

#### **Indtægter vedrørende ejendomme**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme 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 samt 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**

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

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>
Nettoomsætning	1.697.608	946.785
Drift af hotel	-1.479.995	0
Andre eksterne omkostninger	-481.170	-503.288
Omkostninger vedrørende ejendomme	<u>-280.822</u>	<u>-301.123</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-544.379</b>	<b>142.374</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.371.555</u>	<u>-1.422.309</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-1.915.934</u></b>	<b><u>-1.279.935</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.915.934</u>	<u>-1.279.935</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-1.915.934</u></b>	<b><u>-1.279.935</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>17.915.098</u>	<u>17.915.098</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.915.098</u>	<u>17.915.098</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.915.098</u></b>	<b><u>17.915.098</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	181.866	572.051
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>1.361.273</u>	<u>1.327.523</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.543.139</u>	<u>1.899.574</u>
Likvide beholdninger	<u>30.729</u>	<u>90.472</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.573.868</u></b>	<b><u>1.990.046</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.488.966</u></b>	<b><u>19.905.144</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
1 Virksomhedskapital	16.738.062	15.208.062
2 Overført resultat	-13.221.423	-11.305.489
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.516.639</u></b>	<b><u>3.902.573</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gældsbreve	11.928.545	11.939.650
Gæld til pengeinstitutter	3.615.949	3.740.469
Anden gæld	145.973	146.015
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.690.467</u>	<u>15.826.134</u>
3 Gældsforpligtelser	100.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.618	30.000
Anden gæld	74.527	3.722
Periodeafgrænsningsposter	42.715	42.715
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>281.860</u>	<u>176.437</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.972.327</u></b>	<b><u>16.002.571</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>19.488.966</u></b>	<b><u>19.905.144</u></b>
 <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	15.208.062	13.591.312
Årets indbetalinger	<u>1.530.000</u>	<u>1.616.750</u>
	<b><u>16.738.062</u></b>	<b><u>15.208.062</u></b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-11.305.489	-10.025.554
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.915.934</u>	<u>-1.279.935</u>
	<b><u>-13.221.423</u></b>	<b><u>-11.305.489</u></b>

Selskabets grundkapital udgør 100 andele af kr. 190.000 i alt kr. 19.000.000.

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

Komplementaren FE Norddorf 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. 190.000 med fradrag af kontante indbetalinger på andelen og med tillæg af et i selskabet eventuelt henlagt 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. 2.261.938, og svarende til kr. 22.619 pr. andel af 100.

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gældsbreve	0	9.691.545	11.928.545	11.939.650
Gæld til pengeinstitutter	100.000	3.215.949	3.715.949	3.840.469
Anden gæld	<u>0</u>	<u>145.973</u>	<u>145.973</u>	<u>146.015</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>13.053.467</u></b>	<b><u>15.790.467</u></b>	<b><u>15.926.134</u></b>

## Noter

---

### **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 17.915 t.kr.