

K/S Coro

Hjarbækvej 65, 8831 Løgstrup
CVR-nr. 31 07 27 78

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.06.16

Kim Krull Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

Kommanditselskabet

K/S Coro
c/o Bovictus A/S
Hjarbækvej 65
8831 Løgstrup
Telefon: 87 25 16 22
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 31 07 27 78

Ledelse

Hjalte Nørregaard
Kim Krull Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Coro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 17. juni 2016

Ledelsen

Hjalte Nørregaard

Kim Krull Jørgensen

Til ejerne i K/S Coro**ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Coro for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i kommanditselskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 17. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet indregner værdien af investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien af ejendommene er behæftet med usikkerhed.

Dagsværdien er vurderet på grundlag af den fremtidige drift af ejendommene, som efter de nuværende strukturtilpasninger, kapitalindskud og udlejning af tomme lokaler forventes at give et positivt resultat.

Med udgangspunkt i den fremtidige forventede indtjening vurderer ledelsen, at den indregnede dagsværdi på t.EUR 6.380 er det bedste skøn over værdiansættelsen på baggrund af den vurderede fremtidige drift og markedets krav til ejendommenes forrentningskrav.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

De gennemførte tiltag har haft en positiv indvirkning på årets resultat.

Resultatet lever dog fortsat ikke fuldt ud op til ledelsens forventninger.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Forudsætning om fortsat drift

Medio året 2014 er der med selskabets pengeinstitut indgået aftale om den fortsatte finansiering, som er baseret på de gennemførte indskud, som har styrket egenkapitalen med t.EUR 539.

Driften for 2016 forventes at kunne balancere og afdragsforpligtelsen finansieres med investorerindskud.

Note		2015 EUR	2014 EUR
	Bruttofortjeneste	330.464	290.296
2	Andre finansielle omkostninger	-317.487	-379.876
	Årets resultat	12.977	-89.580

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	12.977	-89.580
	I alt	12.977	-89.580

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		EUR	EUR
Note			
	Grunde og bygninger	6.380.510	6.380.510
3	Materielle anlægsaktiver i alt	6.380.510	6.380.510
	Anlægsaktiver i alt	6.380.510	6.380.510
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.248	26.607
	Andre tilgodehavender	13.237	75.677
	Tilgodehavender i alt	25.485	102.284
	Likvide beholdninger	19.976	22.098
	Omsætningsaktiver i alt	45.461	124.382
	Aktiver i alt	6.425.971	6.504.892

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		EUR	EUR
	Selskabskapital	7.270.874	7.270.874
	Reserve for opskrivninger	-4.897.891	-5.033.891
	Øvrige reserver	-332.012	-529.527
	Overført resultat	-1.866.938	-1.850.159
4	Egenkapital i alt	174.033	-142.703
	Gæld til realkreditinstitutter	5.609.109	5.943.075
	Anden gæld	4.809	4.220
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.613.918	5.947.295
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	171.651	162.319
	Gæld til kreditinstitutter	310.501	365.046
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.126	72.315
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.739	17.847
	Anden gæld	53.003	82.773
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	638.020	700.300
	Gældsforpligtelser i alt	6.251.938	6.647.595
	Passiver i alt	6.425.971	6.504.892

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i EURO.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Kommanditselskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Denne usikkerhed findes væsentligt at være knyttet til markedsafkastkrav for de pågældende ejendomme.

	2015	2014
	EUR	EUR

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	892	891
Øvrige finansielle omkostninger	316.244	375.635
Valutakurstab	351	3.350
I alt	317.487	379.876

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i EUR	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	7.527.484
Kostpris pr. 31.12.15	7.527.484
Opskrivninger pr. 31.12.14	-1.146.974
Opskrivninger pr. 31.12.15	-1.146.974
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	6.380.510

4. Egenkapital

Beløb i EUR	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	7.270.874	-5.572.921	-556.552	-1.760.579
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	27.025	0
Overførsler, reserver	0	539.030	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-89.580
Saldo pr. 31.12.14	7.270.874	-5.033.891	-529.527	-1.850.159
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>				
Saldo pr. 01.01.15	7.270.874	-5.033.891	-529.527	-1.850.159
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	197.515	-29.756
Overførsler, reserver	0	136.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	12.977
Saldo pr. 31.12.15	7.270.874	-4.897.891	-332.012	-1.866.938

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i EUR	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	171.651	1.909.845	5.780.760	6.105.394
Anden gæld	0	0	4.809	4.220
I alt	171.651	1.909.845	5.785.569	6.109.614

6. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med opsigelsesvarsler i henhold til kontrakt.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.EUR 6.120 har selskabet stillet fuld nominal pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør t.EUR 6.381.

Herudover er der givet transport i lejeindtægter, ejendomsforsikringer og kommanditisternes resthæftelse på t.EUR 4.898.