K/S Hamborg-Boberg

c/o Jens Steglich, 3250 Gilleleje

Udsholt Strandvej 49

CVR-nr. 28 30 87 36

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14/06 2017

Dirigent

København
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Hamborg-Boberg.

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 og 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.

Gribskov, den 14. juni 2017

Bestyrelse

Jens Christian Steglich-Petersen formand	Jørgen Jørgensen Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Hamborg-Boberg

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Hamborg-Boberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet er part i en tvist mod den tidligere selskabsadministrator, der bl.a. har tilbageholdt selskabets bilagsmateriale for 2016 og tidligere regnskabsår. Bogføringen for 2016 er derfor foretaget ud fra bankkontoudtog fra banken og tilgængelige informationer. Vi har som følge heraf ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis omkring fuldstændigheden og nøjagtigheden af transaktionerne for 2016 og udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet som helhed.

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 manglende konklusion.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabets tidligere administrator har tilbageholdt selskabets bilagsmateriale for 2016 og tidligere regnskabsår. Som følge heraf har selskabet ikke været i stand til at overholde bogføringslovens bestemmelser omkring udarbejdelse og opbevaring af regnskabsmateriale, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 14. juni 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Hamborg-Boberg c/o Jens Steglich Udsholt Strandvej 49 3250 Gilleleje	
	CVR-nr.:	28 30 87 36
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december
	Stiftet:	16. december 2004
	Hjemsted:	Gribskov
Bestyrelse	Jens Christian Steglich-Petersen, formand Jørgen Jørgensen Hansen	
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet har bestået i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende Heidhorst 1, 13 Bergedorfer Strasse 21031 Hamburg, Deutschland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.395.356, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.693.605.

Selskabet i 2016 solgt dets investeringsejendom til en salgspris på EUR 6,2 mio.

Selskabet har en verserende sag kørende mod tidligere administrator, M & N Consult ApS. Tidligere administrator har bl.a. ikke udleveret selskabets regnskabsmateriale, hvorfor regnskabet er udarbejdet på baggrund af kontoudtog fra banken og øvrige tilgængelige informationer. Sagen forventes ikke at medføre yderligere omkostninger for selskabet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Lejeindtægter		**3.692.158**	**4.105.335**
Driftsomkostninger		-630.714	-434.421
Andre eksterne omkostninger		-1.962.308	-443.184
Bruttoresultat		**1.099.136**	**3.227.730**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	5.539.880	-5.106
Resultat før finansielle poster		**6.639.016**	**3.222.624**
Finansielle indtægter		0	26.077
Finansielle omkostninger		-2.243.660	-2.449.214
Årets resultat		**4.395.356**	**799.487**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.395.356	799.487
		4.395.356	**799.487**

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		0	40.706.713
Materielle anlægsaktiver		**0**	**40.706.713**
Anlægsaktiver i alt		**0**	**40.706.713**
Andre tilgodehavender		31.388	0
Tilgodehavender		**31.388**	**0**
Likvide beholdninger		**4.522.741**	**1.308.987**
Omsætningsaktiver i alt		**4.554.129**	**1.308.987**
Aktiver i alt		**4.554.129**	**42.015.700**

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		11.522.042	10.889.234
Overført resultat		-7.828.437	-12.223.793
Egenkapital	4	**3.693.605**	**-1.334.559**
Gæld til realkreditinstitutter		0	10.185.332
Anden gæld		191.197	180.983
Langfristede gældsforpligtelser	5	**191.197**	**10.366.315**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	32.476.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser		619.327	176.046
Anden gæld		50.000	331.851
Kortfristede gældsforpligtelser		**669.327**	**32.983.944**
Gældsforpligtelser i alt		**860.524**	**43.350.259**
Passiver i alt		**4.554.129**	**42.015.700**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har en verserende sag kørende mod tidligere administrator, M & N Consult ApS. Tidligere administrator har bl.a. ikke udleveret selskabets regnskabsmateriale, hvorfor regnskabet er udarbejdet på baggrund af kontoudtog fra banken og øvrige tilgængelige informationer. Sagen forventes ikke at medføre yderligere omkostninger for selskabet.

	2016 kr.	2015 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	103.097
Salg af investeringsejendomme	5.539.880	0
Værdiregulering investeringsejendomme	**5.539.880**	**103.097**
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-108.203
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	**0**	**-108.203**
	5.539.880	**-5.106**

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	58.202.351
Afgang i årets løb	-58.202.351
Kostpris 31. december	0
Værdireguleringer 1. januar	-17.495.638
Årets tilbageførte værdireguleringer	17.495.638
Værdireguleringer 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	10.889.234	-12.223.793	-1.334.559
Kontant kapitalforhøjelse	632.808	0	632.808
Årets resultat	0	4.395.356	4.395.356
Egenkapital 31. december	**11.522.042**	**-7.828.437**	**3.693.605**

Stamkapitalen består af 138 A-kommanditandele a nominelt kr. 100.000 samt 92 B-kommanditandele á kr. 1. Heraf er der indbetalt kr. 9.089.632 på A-kommanditandelene og kr. 2.432.410 på B-kommanditandelene. Resthæftelsen udgør herefter kr. 4.710.368 på A-kommanditandelene og kr. 0 på B-kommanditandelene.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	32.536.048	0	0	0
Anden gæld	180.983	191.197	0	0
	32.717.031	**191.197**	**0**	**0**

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hamborg-Boberg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes de perioder, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i årsregnskabet, da skatteforpligtelsen påhviler de enkelte kommanditister.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.