K/S Hamborg-Boberg

c/o M & N Consult ApS, 4873 Væggerløse

Hermodsvej 14

CVR-nr. 28 30 87 36

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/05 2016

Dirigent

København
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets 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.

Guldborgsund, den 30. maj 2016

Bestyrelse

Jens Christian Stephon-Petersen
formand

Jørgen Jørgensen Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Hamborg-Boberg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hamborg-Boberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med selskabets fortsatte drift grundet 1. prioritetslånets udløb pr. november 2016.

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommen til t.kr. 40.707.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 30. maj 2016

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

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Hamborg-Boberg c/o M & N Consult ApS Hermodsvej 14 4873 Væggerløse
	CVR-nr.: 28 30 87 36 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 16. december 2004 Hjemsted: Guldborgsund
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 består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er beliggende Heidhorst 1, 13 Bergedorfer Strasse 21031 Hamburg, Deutschland.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Som følge af de seneste års udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog mere usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendommene end tidligere, hvilket kan have indflydelse på selskabets balance.

Det realiserede afkast på 8,64 % i 2015 (uændret i forhold til 2014) vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 799.487, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.334.559.

Finansielle ressourcer

Selskabets 1. prioritetslån udløber pr. november 2016. Ledelsen forventer at der kan indgåes aftale omkring refinansiering, således at selskabet vil være i strand til at fortsætte driften. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder 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	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		**4.105.335**	**4.095.303**
Driftsomkostninger		-434.421	-423.913
Andre eksterne omkostninger		-443.184	-164.861
Bruttoresultat		**3.227.730**	**3.506.529**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-5.106	-5.438.056
Resultat før finansielle poster		**3.222.624**	**-1.931.527**
Finansielle indtægter		26.077	125
Finansielle omkostninger		-2.449.214	-2.578.430
Årets resultat		**799.487**	**-4.509.832**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		799.487	-4.509.832
		799.487	**-4.509.832**

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		40.706.713	40.603.616
Materielle anlægsaktiver	4	**40.706.713**	**40.603.616**
Anlægsaktiver i alt		**40.706.713**	**40.603.616**
Andre tilgodehavender		0	435.160
Tilgodehavender		**0**	**435.160**
Likvide beholdninger		**1.308.987**	**1.255.722**
Omsætningsaktiver i alt		**1.308.987**	**1.690.882**
Aktiver i alt		**42.015.700**	**42.294.498**

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		10.889.234	9.849.234
Overført resultat		-12.223.793	-13.023.280
Egenkapital	5	**-1.334.559**	**-3.174.046**
Gæld til realkreditinstitutter		10.185.332	42.615.013
Anden gæld		180.983	173.729
Langfristede gældsforpligtelser	6	**10.366.315**	**42.788.742**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	32.476.047	1.905.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		176.046	757.783
Anden gæld		331.851	16.156
Kortfristede gældsforpligtelser		**32.983.944**	**2.679.802**
Gældsforpligtelser i alt		**43.350.259**	**45.468.544**
Passiver i alt		**42.015.700**	**42.294.498**
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets 1. prioritetslån udløber pr. november 2016. Ledelsen forventer at der kan indgåes aftale omkring refinansiering, således at selskabet vil være i strand til at fortsætte driften. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning af fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Som følge af de seneste års udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der dog mere usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdierne på ejendommene end tidligere, hvilket kan have indflydelse på selskabets balance.

Det realiserede afkast på 8,64 % i 2015 (uændret i forhold til 2014) vurderes af ledelsen at svare til et normalafkast for tilsvarende ejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimeligt værdiansat.

	2015 kr.	2014 kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	103.097	-5.521.010
Værdiregulering investeringsejendomme	**103.097**	**-5.521.010**
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-108.203	82.954
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	**-108.203**	**82.954**
	-5.106	**-5.438.056**

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	58.202.351
Kostpris 31. december	58.202.351
Værdireguleringer 1. januar	-17.598.735
Valutakursregulering	103.097
Værdireguleringer 31. december	-17.495.638
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**40.706.713**

5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	9.849.234	-13.023.280	-3.174.046
Kontant kapitalforhøjelse	1.040.000	0	1.040.000
Årets resultat	0	799.487	799.487
Egenkapital 31. december	**10.889.234**	**-12.223.793**	**-1.334.559**

Stamkapitalen består af 138 A-kommanditandele a nominelt kr. 100.000 samt 92 B-kommanditandele á kr. 1. Heraf er der indbetalt kr. 8.456.824 på A-kommanditandelene og kr. 2.432.410 på B-kommanditandelene. Resthæften udgør herefter kr. 5.343.268 på A-kommanditandelene og kr. 0 på B-kommanditandelene.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	44.520.876	32.536.048	32.476.047	0
Anden gæld	173.729	180.983	0	0
	44.694.605	**32.717.031**	**32.476.047**	**0**

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt pant på t.euro 7.400 i ejendommen til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 42.661.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hamborg-Boberg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdienopgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på priorietetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.