

K/S Kiel
CVR-nr. 29611475
Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2015

Dirigent

Navn: Jan Flaaris

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Kiel
Lindgrensvej 22
8920 Randers NV

CVR-nr.: 29611475
Hjemsted: Randers
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Jan Flaaris, Kiel Komplementar ApS

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Kiel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 12.06.2015

Direktion

Jan Flaaris
Kiel Komplementar ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Kiel

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Kiel for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 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 virksomheden, 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at et af selskabets væsentligste lejemål ikke er udlejet, og det er derfor en forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet tilføres likviditet fra kommanditisterne eller der indgås aftale om kreditforlængelse hos selskabets kreditgivere indtil lejemålet udlejes. Det bemærkes, at der i 2014 har været behov for flere indskud fra kommanditisterne, hvilket ikke alle kommanditister har været i stand til.

Vi er i forbindelse med vores udvidet gennemgang ikke kunnet opnå tilstrækkelig overbevisning herom, hvorfor det er vores opfattelse, at det ikke er sandsynligt, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre driften i 2015.

Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er værdiansat udfra en forventning om 100% udlejning. Vi henviser til oplysningerne i note 1 og 2, hvoraf det fremgår, at et af selskabets væsentligste lejemål ikke er udlejet og det er som følge heraf en væsentlig forudsætning for værdiansættelsen af selskabets ejendom, at der findes en lejer til dette lejemål.

Vi er i forbindelse med vores revision ikke blevet forelagt dokumentation der understøtter, at en lejer kan findes i nærmeste fremtid og vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 12.06.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen beliggende Zum Dänischen Wohld 23, 24159 Kiel i Tyskland

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 8.104 t.kr. mod et overskud på 293 t.kr. i 2013. Det opnåede resultat anses af selskabets ledelse for utilfredsstillende og der forventes også en negativ indtjening i 2015 på grund af forventet tomgang i ankerlejemålet.

Likviditets og kapitalberedskab

Den væsentligste lejer i selskabets ejendom har med virkning pr. 01.04.2014 opsagt sit lejemål. Det er ledelsens forventning, at det i løbet af 2015 vil være muligt at genudleje lejemålet på vilkår, der ikke afviger væsentlig fra de nuværende særligt i relation til lejeniveau.

I den mellemliggende periode indtil der sker genudlejning, er det nødvendigt, at der enten tilføres kapital fra kommanditisterne eller der indgås aftale om kreditforlængelse hos selskabets kreditgivere. Det skal hertil bemærkes, at det i 2014 likviditetsmæssigt har været nødvendigt, at kommanditisterne foretog indskud, hvilket ikke alle kommanditister har været i stand til at gøre.

Det er selskabets ledelses forventning at der kan fremskaffes den nødvendige likviditet til at gennemføre driften indtil der sker genudlejning og årsregnskabet er derfor af lagt under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Som beskrevet i note 1 havde ejendommens væsentligste lejer opsagt sit lejemål til ophør i 2014. På trods af bestræbelser herpå, er det endnu ikke lykkedes at udleje lokalet. Ledelsen har derfor vurderet, at lejen skal reduceres, hvorefter ejendommens samlede budgetleje udgør ca. euro 286.000 (ved 100% udlejning). Ved værdiansættelse af ejendommen, er der benyttet en kapitaliseringsfaktor på 15,10 gange budgetlejen, svarende til et afkast krav ca 6%. Herved fremkommer en nedskrivning af ejendommen på ca. DKK 7.824.779, som er indregnet i årsregnskabet 2014.

Såfremt det ikke lykkedes at genudleje de frie arealer i ejendommen, er der forøget risiko for behov for yderligere nedskrivninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af husleje ved udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder reklame, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets nedskrivninger på investeringsejendommen.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Det skattemæssige resultat af kommanditselskabet indgår i kommanditisternes samlede indkomst- og formueforhold. Skyldige og udskudte skatteaktiver og –forpligtigelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen og balancen for selskabet, da disse skatter kommanditisterne personligt.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdi (markedsværdi). Dagsværdi opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af investorerne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Pr. 31.12.2014 er ejendomme af ledelsen værdiansat til afkastbaseret dagsværdi ud fra en kapitaliseringsfaktor på 15,10 % på budgetlejen ved fuldudlejning, svarende til et afkastkrav på ca. 6%. Selskabets ejendom er beliggende i Kiel, Tyskland.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle forpligtigelser, som vedrører finansiering af selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		2.233.501	2.974.662
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.097.430)</u>	<u>(1.053.954)</u>
Bruttoresultat		1.136.071	1.920.708
Af- og nedskrivninger		<u>(7.824.779)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(6.688.708)	1.920.708
Andre finansielle indtægter		67.128	38.841
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.482.309)</u>	<u>(1.666.239)</u>
Årets resultat		<u>(8.103.889)</u>	<u>293.310</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(8.103.889)</u>	<u>293.310</u>
		<u>(8.103.889)</u>	<u>293.310</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsjendomme		32.185.510	40.100.054
Materielle anlægsaktiver	3	32.185.510	40.100.054
 Anlægsaktiver		 32.185.510	 40.100.054
 Andre tilgodehavender		644.967	622.115
Periodeafgrænsningsposter		1.353	7.652
Tilgodehavender		646.320	629.767
 Likvide beholdninger		 121.301	 143.839
 Omsætningsaktiver		 767.621	 773.606
 Aktiver		 32.953.131	 40.873.660

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Virksomhedskapital	4	5.764.000	4.819.000
Overført overskud eller underskud		(4.537.269)	3.587.082
Egenkapital		1.226.731	8.406.082
Bankgæld		29.655.605	30.448.641
Langfristede gældsforpligtelser	5	29.655.605	30.448.641
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	737.283	721.554
Bankgæld		468.749	410.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.533	30.994
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.500	132.500
Anden gæld		698.730	723.707
Kortfristede gældsforpligtelser		2.070.795	2.018.937
Gældsforpligtelser		31.726.400	32.467.578
Passiver		32.953.131	40.873.660
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.819.000	3.587.082	8.406.082
Kapitalforhøjelse	945.000	0	945.000
Valutakursreguleringer	0	(20.462)	(20.462)
Årets resultat	0	(8.103.889)	(8.103.889)
Egenkapital ultimo	5.764.000	(4.537.269)	1.226.731

Noter

1. Going concern

Den væsentligste lejer i selskabets ejendom har med virkning pr. 01.04.2014 opsagt sit lejemål. Det er ledelsens forventning, at det i løbet af 2015 vil være muligt at genudleje lejemålet på vilkår, der ikke afviger væsentlig fra de nuværende særligt i relation til lejeniveau.

I den mellemliggende periode indtil der sker genudlejning, er det nødvendigt, at der enten tilføres kapital fra kommanditisterne eller der indgås aftale om kreditforlængelse hos selskabets kreditgivere. Det skal hertil bemærkes, at det i 2014 likviditetsmæssigt har været nødvendigt, at kommanditisterne foretog indskud, hvilket ikke alle kommanditister har været i stand til at gøre.

Det er selskabets ledelses forventning at der kan fremskaffes den nødvendige likviditet til at gennemføre driften indtil der sker genudlejning og årsregnskabet er derfor af lagt under forudsætning af fortsat

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Som beskrevet i note 1 havde ejendommens væsentligste lejer opsagt sit lejemål til ophør i 2014. På trods af bestræbelser herpå, er det endnu ikke lykkedes at udleje lokalet. Ledelsen har derfor vurderet, at lejen skal reduceres, hvorefter ejendommens samlede budgetleje udgør ca. euro 286.000 (ved 100% udlejning). Ved værdiansættelse af ejendommen, er der benyttet en kapitaliseringsfaktor på 15,10 gange budgetlejen, svarende til et afkast krav på 5-6%. Herved fremkommer en nedskrivning af ejendommen på ca. DKK 7.824.779, som er indregnet i årsregnskabet 2014.

Såfremt det ikke lykkedes at genudleje de frie arealer i ejendommen, er der forøget risiko for behov for yderligere nedskrivninger.

Noter

		Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		40.076.936
Kostpris ultimo		40.076.936
Opskrivninger primo		23.118
Valutakursreguleringer		(89.765)
Overførsler		66.647
Opskrivninger ultimo		0
Overførsler		(66.647)
Årets nedskrivninger		(7.824.779)
Af- og nedskrivninger ultimo		(7.891.426)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		32.185.510
		Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital	Antal	
Kommanditanparter (indbetalt)	200	5.764.000
	200	5.764.000

Virksomhedskapital udgør i henhold til vedtægter 40.000.000 kr., hvoraf 34.236.000 kr. ikke er indbetalt.

Kiel Komplementar ApS er komplementar til selskabet.

	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Bankgæld	721.554	737.283	29.655.605	27.298.762
	721.554	737.283	29.655.605	27.298.762

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør pr. 31.12.2014 32.186 t.kr. (2013: 40.100 t.kr.)

Til sikkerhed for bankgæld er givet sikkerhed i tilgodehavender hos lejere.

Den regnskabsmæssige værdi af pansatte tilgodehavender udgør pr. 31.12.2014 571 t.kr.

7. Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme beliggende Zum Dänischen Wohld 23, 24159 Kiel i Tyskland.