

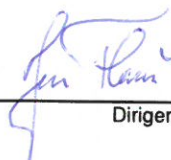
K/S Kiel

Lindgrensvej 22, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 61 14 75

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 28/6-2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Kiel.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20. juni 2016

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 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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.

Den udvidede gennemgang har givet anledning til følgende forbehold:

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

En væsentlig del af selskabets lejemål er ikke udlejet. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der kan indgås aftale om forlængelse af kreditfaciliteterne hos kreditinstitutterne indtil lejemålene genudlejes og at der tilføres yderligere kapital fra kommanditisterne. Selskabets gæld til kreditinstitutter hhv. udløber i 2016 og er opsagt og ikke alle kommanditister har været i stand til at indskyde yderligere stamkapital i 2015. Som følge heraf tager vi forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets investeringsejendom er målt til en dagsværdi på t.kr. 20.700. Som omtalt ovenfor, er en væsentlig del af selskabets lejemål ikke udlejet. Vi har i forbindelse med vores revision ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen af investeringsejendommen, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Vi har endvidere ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2014 til t.kr. 32.186, hvorfor vi tager forbehold herfor samt for den afledte effekt på værdireguleringen af investeringsejendommen for 2015.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", vores opfattelse, at årsregnskabet ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet tilgodehavende moms korrekt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Valby, den 20. juni 2016

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Kiel Lindgrensvej 22 8920 Randers NV CVR-nr.: 29 61 14 75 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 7. juni 2006 Hjemsted: Randers
Direktion	Jan Flaaris, Kiel Komplementar ApS
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at erhverve, eje og udleje ejendommen beliggende Dänischen Wohld, Kiel-Friedrichsort.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 12.961.293, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 9.976.659.

Finansielle ressourcer

En væsentlig del af selskabets lejemål er ikke udlejet. Det er ledelsens forventning, at det i løbet af 2016 vil være muligt at genudleje lejemålene.

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 kreditivere. Det skal hertil bemærkes, at det i 2015 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 ved indregning og måling

Som beskrevet ovenfor er en væsentlig del af selskabets lejemål ikke udlejet. På trods af bestræbelser herpå, er det endnu ikke lykkedes at udleje lokalerne. Ledelsen har derfor revurderet værdiansættelsen på baggrund af input fra ekstern rådgiver. Herved fremkommer en nedskrivning af ejendommen på t.kr. 11.477, som er indregnet i årsregnskabet 2015.

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

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.
Nettoomsætning		1.370.435	2.233.501
Andre eksterne omkostninger		-1.371.198	-1.097.430
Bruttoresultat		-763	1.136.071
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-11.552.450	-7.824.779
Resultat før finansielle poster		-11.553.213	-6.688.708
Finansielle indtægter		212.899	67.128
Finansielle omkostninger		-1.620.979	-1.482.309
Årets resultat		-12.961.293	-8.103.889
Overført overskud		-12.961.293	-8.103.889
		-12.961.293	-8.103.889

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		20.700.000	32.185.510
Materielle anlægsaktiver	3	20.700.000	32.185.510
Anlægsaktiver i alt		20.700.000	32.185.510
Andre tilgodehavender		709.474	644.967
Periodeafgrænsningsposter		1.420	1.353
Tilgodehavender		710.894	646.320
Likvide beholdninger		7.046	121.301
Omsætningsaktiver i alt		717.940	767.621
Aktiver i alt		21.417.940	32.953.131

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		7.521.903	5.764.000
Overført resultat		-17.498.562	-4.537.269
Egenkapital	4	-9.976.659	1.226.731
Andre kreditinstitutter		0	29.655.605
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	29.655.605
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	29.682.532	737.283
Kreditinstitutter		618.314	468.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		188.866	33.533
Anden gæld		904.887	831.230
Kortfristede gældsforpligtelser		31.394.599	2.070.795
Gældsforpligtelser i alt		31.394.599	31.726.400
Passiver i alt		21.417.940	32.953.131
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

En væsentlig del af selskabets lejemål er ikke udlejet. Det er ledelsens forventning, at det i løbet af 2016 vil være muligt at genudleje lejemålene.

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 2015 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.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som beskrevet ovenfor er en væsentlig del af selskabets lejemål ikke udlejet. På trods af bestræbelser herpå, er det endnu ikke lykkedes at udleje lokalerne. Ledelsen har derfor revurderet værdiansættelsen på baggrund af input fra ekstern rådgiver. Herved fremkommer en nedskrivning af ejendommen på t.kr. 11.477, som er indregnet i årsregnskabet 2015.

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	40.076.936
Kostpris 31. december	40.076.936
Værdiregulering 1. januar	-7.891.426
Valutakursregulering	-8.017
Årets værdiregulering	-11.477.493
Værdiregulering 31. december	-19.376.936
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.700.000

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	5.764.000	-4.537.269	1.226.731
Kontant kapitalforhøjelse	1.757.903	0	1.757.903
Årets resultat	0	-12.961.293	-12.961.293
Egenkapital 31. december	7.521.903	-17.498.562	-9.976.659

Stamkapitalen består af 200 kommanditanparter a nominelt t. kr. 200. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen udgør i henhold til vedtægterne t.kr. 40.000, hvoraf t.kr. 32.478, ikke er indbetalt.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter	29.655.605	29.682.532	29.682.532	0
	29.655.605	29.682.532	29.682.532	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 20.708, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 20.700.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kiel 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

Nettoomsætning

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.