

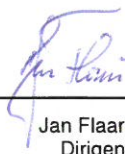
K/S Kiel

Lindgrensvej 22, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 61 14 75

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27-6-2017



Jan Flaaris
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 22/6-2017

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 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 uafhængige revisors erklæringer

Modifikation

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. udløbet i 2016 og er opsagt, og ikke alle kommanditister har været i stand til at indskyde yderligere stamkapital i 2016. Som følge heraf tager vi forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Vi har endvidere ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2015 til t.kr. 20.700, hvorfor vi tager forbehold herfor samt for den afledte effekt på værdireguleringen af investeringsejendommen for 2016.

Endelig har vi ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen af selskabet tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser t.kr. 670, andre tilgodehavender t.kr. 92 samt krav på virksomhedskapital t.kr. 444 pr. 31. december 2016, hvorfor vi tager forbehold herfor.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabets investeringsejendom er målt til en dagsværdi på t.kr. 18.586. Der henvises til årsregnskabets note 2 for ledelsens omtale af usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Fremhævelse vedrørende andre forhold

Overtrædelse af reglerne om indberetning af moms

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Valby, den

22/6-17

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 Regnskabsperiode: 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 2016 udviser et underskud på kr. 3.508.782, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 10.457.104.

Finansielle ressourcer

En væsentlig del af selskabets lejemål er ikke udlejet. Det er ledelsens forventning, at det i løbet af 2017 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 2016 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 aktuelt købstilbud på euro 2,5 mio. Herved fremkommer en nedskrivning af ejendommen på t.kr. 2.114, som er indregnet i årsregnskabet 2016.

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

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 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.349.959	1.370.435
Andre eksterne omkostninger		-849.052	-1.371.198
Bruttoresultat		500.907	-763
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.114.000	-11.552.450
Resultat før finansielle poster		-1.613.093	-11.553.213
Finansielle indtægter		90.929	212.899
Finansielle omkostninger		-1.986.618	-1.620.979
Årets resultat		-3.508.782	-12.961.293
Overført resultat		-3.508.782	-12.961.293
		-3.508.782	-12.961.293

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		18.586.000	20.700.000
Materielle anlægsaktiver		18.586.000	20.700.000
Anlægsaktiver i alt		18.586.000	20.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		670.460	613.034
Andre tilgodehavender		92.111	32.858
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		444.095	63.582
Periodeafgrænsningsposter		1.415	1.420
Tilgodehavender		1.208.081	710.894
Likvide beholdninger		59.267	7.046
Omsætningsaktiver i alt		1.267.348	717.940
Aktiver i alt		19.853.348	21.417.940

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		10.550.240	7.521.903
Overført resultat		-21.007.344	-17.498.562
Egenkapital	4	-10.457.104	-9.976.659
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	28.883.350	29.682.532
Kreditinstitutter		716.716	618.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser		276.290	188.866
Anden gæld		202.943	483.761
Periodeafgrænsningsposter		231.153	421.126
Kortfristede gældsforpligtelser		30.310.452	31.394.599
Gældsforpligtelser i alt		30.310.452	31.394.599
Passiver i alt		19.853.348	21.417.940
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	7.521.903	-17.498.562	-9.976.659
Kontant kapitalforhøjelse	3.028.337	0	3.028.337
Årets resultat	0	-3.508.782	-3.508.782
Egenkapital 31. december	10.550.240	-21.007.344	-10.457.104

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 2017 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 2016 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 aktuelt købstilbud på euro 2,5 mio. Herved fremkommer en nedskrivning af ejendommen på t.kr. 2.114, som er indregnet i årsregnskabet 2016.

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	40.076.936
Kostpris 31. december	40.076.936
Værdireguleringer 1. januar	-19.376.936
Årets værdireguleringer	-2.114.000
Værdireguleringer 31. december	-21.490.936
Regnskabsmæssig værdi 31. december	18.586.000

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

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. 29.450, ikke er indbetalt.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	29.682.532	28.883.350	28.883.350	0
	29.682.532	28.883.350	28.883.350	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 20.599, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 18.586.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kiel for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Information om effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis

Ændringer til ÅRL § 38 medfører selskabet nu skal indregne gæld til amortiseret kostpris i stedet for dagsværdi.

I henhold til Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, er der ikke sket ændring af sammenligningstal i balancen og resultatopgørelsen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.