

K/S Kiel

Lindgrensvej 22, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 61 14 75

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 20/06 2018

Jan Flaaris
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20. juni 2018

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 2017. 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 Ethiske 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at årsregnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift. De anvendte indregnings- og målingskriterier er derfor baseret på realisationsprincippet jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Overtrædelse af reglerne om indberetning af moms

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

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.

København, den 20. juni 2018

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Kiel
Lindgrensvej 22
8920 Randers NV

CVR-nr.: 29 61 14 75
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
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. Ejendommen blev afstået i 2017.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 2.976.631, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 13.773.186.

Selskabet har i slutningen af regnskabsåret afstået ejendommen og er herefter uden aktivitet. Ledelsen forventer at der efter statusdagen indgås aftale med långiverne omkring indfrielse af samtlige gældsforpligtelser, herunder ved yderligere investorindskud og gældseftergivelse.

Efter indfrielse af gældsforpligtelserne forventer investorerne at lukke selskabet ved en frivillig solvent likvidation. Alle aktiver er derfor indregnet til nettorealiseringsværdier og alle forpligtelser er indregnet i årsrapporten.

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	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		777.496	1.349.959
Andre eksterne omkostninger		-1.258.571	-849.052
Bruttoresultat		-481.075	500.907
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-547.390	-2.114.000
Resultat før finansielle poster		-1.028.465	-1.613.093
Finansielle indtægter		25.796	90.929
Finansielle omkostninger		-1.973.962	-1.986.618
Årets resultat		-2.976.631	-3.508.782
Overført resultat		-2.976.631	-3.508.782
		-2.976.631	-3.508.782

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		0	18.586.000
Materielle anlægsaktiver		0	18.586.000
Anlægsaktiver i alt		0	18.586.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	670.460
Andre tilgodehavender		57.902	92.111
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	444.095
Periodeafgrænsningsposter		0	1.415
Tilgodehavender		57.902	1.208.081
Likvide beholdninger		94.278	59.267
Omsætningsaktiver i alt		152.180	1.267.348
Aktiver i alt		152.180	19.853.348

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		9.895.079	10.550.240
Overført resultat		-23.668.265	-21.007.344
Egenkapital	3	-13.773.186	-10.457.104
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	8.675.142	28.883.350
Kreditinstitutter		4.684.200	716.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser		269.502	276.290
Anden gæld		296.522	202.943
Periodeafgrænsningsposter		0	231.153
Kortfristede gældsforpligtelser		13.925.366	30.310.452
Gældsforpligtelser i alt		13.925.366	30.310.452
Passiver i alt		152.180	19.853.348
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	10.234.530	-20.691.634	-10.457.104
Kontant kapitalforhøjelse	104.644	0	104.644
Kontant kapitalnedsættelse	-444.095	0	-444.095
Årets resultat	0	-2.976.631	-2.976.631
Egenkapital 31. december	9.895.079	-23.668.265	-13.773.186

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i slutningen af regnskabsåret afstået ejendommen og er herefter uden aktivitet. Ledelsen forventer at der efter statusdagen indgås aftale med långiverne omkring indfrielse af samtlige gældsforpligtelser, herunder ved yderligere investorindskud og gældseftergivelse.

Efter indfrielse af gældsforpligtelserne forventer investorerne at lukke selskabet ved en frivillig solvent likvidation. Alle aktiver er derfor indregnet til nettorealisationseværdier og alle forpligtelser er indregnet i årsrapporten.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	40.076.936
Afgang i årets løb	-40.076.936
Kostpris 31. december	0
Værdireguleringer 1. januar	-21.490.936
Årets værdireguleringer	21.490.936
Værdireguleringer 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

3 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.

Egne kapitalandele andrager 55 kommanditanparter af nominelt t.kr. 200, svarende til 27,5 % af kommanditkapitalen.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	28.883.350	8.675.142	8.675.142	0
	28.883.350	8.675.142	8.675.142	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kiel for 2017 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. Dog er der foretaget de nødvendige tilpasninger som følge af, at årsrapporten ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift. Samtlige elementer i balancen måles således til forventede nettorealisationseværdier.

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.

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 mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår og måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nettorealisationsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år og måles til nettorealisationsværdi.