

Kelkheim K/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2013

Frank Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Kelkheim K/S
Langebrogade 5
1411 København K

Telefonnummer: 70270199

CVR-nr: 31412463

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
CVR-nr: 33771231

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Kelkheim K/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2013

Direktion

Frank Hansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i Kelkheim K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kelkheim K/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 7, Oplysninger om usikkerhed om going concern, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets fremtid herunder evnen til at fortsætte driften.

Usikkerheden henføres til moderselskabet Victoria Properties A/S, hvor der er væsentlig usikkerhed omkring efterlevelse af nye lånevilkår herunder milestone om betydeligt frasalg af ejendomme i 2013 samt usikkerhed i forhold til videreførelse af dele af koncernens aktiviteter, som vil kræve kapitaltilførsel og refinansiering af ejendoms lån hos FS Property Finance A/S. Der er på nuværende tidspunkt ikke indgået aftaler om frasalg og refinansiering eller modtaget tilsagn om kapitaltilførsel. Ledelsen bedømmer, at de nødvendige aftaler og tilsagn vil kunne opnås og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

København, 31/05/2013

Per H. Jensen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabets aktivitet er investering i udlejningsejendomme.

Årsrapporten aflægges i EUR.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt øvrige låneomkostninger.

Skat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsjendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende lejeindtægter og andre tilgodehavender. Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsjendomme".

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Nettoomsætning		2.993.822	3.046.064
Produktionsomkostninger		-115.792	-133.892
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-74.656	46.678
Bruttoresultat		2.803.374	2.958.850
Administrationsomkostninger		-330.606	-470.575
Andre driftsindtægter		0	190.087
Resultat af ordinær primær drift		2.472.768	2.678.362
Andre finansielle indtægter	1	139.395	65.715
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.577.723	-1.829.959
Ordinært resultat før skat		34.440	914.118
Ekstraordinært resultat før skat		34.440	914.118
Årets resultat		34.440	914.118
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.440	914.118
I alt		34.440	914.118

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Investeringsejendomme		54.884.202	54.944.127
Materielle anlægsaktiver i alt	3	54.884.202	54.944.127
Anlægsaktiver i alt		54.884.202	54.944.127
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.479	20
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.381.645	1.681.086
Andre tilgodehavender		48.379	290.659
Tilgodehavender i alt		2.519.503	1.971.765
Likvide beholdninger		2.820	6.452
Omsætningsaktiver i alt		2.522.323	1.978.217
AKTIVER I ALT		57.406.525	56.922.344

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		0	0
Overført resultat		8.578.702	8.544.262
Egenkapital i alt	4	8.578.702	8.544.262
Gæld til banker		32.779.311	32.896.379
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	32.779.311	32.896.379
Gæld til banker		468.276	468.276
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.783	11.612
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.509.198	14.685.758
Anden gæld	6	62.255	316.057
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.048.512	15.481.703
Gældsforpligtelser i alt		48.827.823	48.378.082
PASSIVER I ALT		57.406.525	56.922.344

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012 EUR	2011 EUR
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	139.349	63.313
Øvrige finansielle indtægter	46	2.402
	139.395	65.715

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 EUR	2011 EUR
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-974.878	-776.236
Øvrige finansielle omkostninger	-1.602.845	-1.053.723
	-2.577.723	-1.829.959

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2012 EUR	2011 EUR
Investeringsaktiver		
Kostpris primo	48.740.188	48.738.188
Tilgang	14.731	2.000
Kostpris ultimo	48.754.919	48.740.188
Værdiregulering primo	6.203.939	6.157.261
Årets værdiregulering	-74.656	46.678
Værdiregulering ultimo	6.129.283	6.203.939
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.884.202	54.944.127

4. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Ialt
	EUR	EUR	EUR
Saldo primo	0	8.544.262	8.544.262
Årets resultat	0	34.440	34.440
Egenkapital ultimo	0	8.578.702	8.578.702

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder t.EUR 22.243 indenfor 5 år og t.EUR 10.536 efter mere end 5 år.

6. Anden gæld

	2012	2011
	EUR	EUR
Skyldige omkostninger vedrørende investeringsejendomme	19.575	271.984
Anden gæld	42.680	44.073
	62.255	316.057

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Med henblik på at understøtte selskabets planlagte drift for 2013 har moderselskabet Victoria Properties A/S tilkendegivet at ville støtte selskabet i fornødent omfang.

Moderselskabet Victoria Properties A/S har et begrænset kapitalberedskab, og der har været en løbende dialog med koncernens væsentligste långiver, FS Property Finance A/S om løsninger til sikring af koncernens fortsatte drift. I marts 2013 blev der indgået følgende midlertidige aftale med FS Property Finance A/S:

- Forlængelse af koncernens engagement foreløbig frem til den 31. januar 2014.
- Afdragsfrihed på alle lån fra FS Property Finance A/S frem til 31. januar 2014, bortset fra lån i ejendomme som sælges i perioden.
- Renter udover aftalte minimumsbetalinger til FS Property Finance A/S kan oprulles.
- Der er aftalt milestones om afhændelse af en betydelig andel af koncernens investeringsejendomme i 2013 til nedbringelse af engagementet med FS Property Finance A/S.
- Gennemførelse af endelig finansieringsplan senest 31. januar 2014.

Det er vurderingen, at den midlertidige aftale med FS Property Finance A/S er realistisk, og det vil være muligt at overholde de aftalte milestones, hvilket vil sikre, at selskabet og koncernen frem til 31. januar 2014 løbende kan overholde sine forpligtelser.

Der er fortsat stor usikkerhed om koncernens fremtid. Der arbejdes med en initieret salgsproces, ligesom der arbejdes på en plan for en fastholdelse af en vis andel af koncernens investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at delvis videreførelse af aktiviteterne vil kræve:

- Gennemførelse af kapitalforhøjelse.
- Refinansiering af ordinær ejendomsfinansiering hos FS Property Finance A/S relateret til investeringsejendomme, der ønskes fastholdt i ejendomsporteføljen.
- Indfrielse eller videreførelse af nuværende rentesikringsaftaler indgået med FS Property Finance A/S som modpart.

En videreførelse af dele af koncernens investeringsejendomme kræver således, at der kan opnås de nødvendige tilsagn og aftaler med investorer og långivere.

Baseret på ovennævnte er det forventningen, at selskabets og koncernens kapitalberedskab er tilstrækkeligt frem til 31. januar 2014, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.EUR 33.248 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 54.884. Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommen til et beløb af t.EUR 33.950.

Herudover har selskabet kautioneret overfor gæld til kreditinstitutter i følgende selskaber:

Victoria Properties A/S, CVR-nr. 55660018

VP Berlin I ApS, CVR-nr. 29418764

VP Berlin II ApS, CVR-nr. 29418780

VP Hamborg I ApS, CVR-nr. 29795827

VP Hamborg II ApS, CVR-nr. 29795835

VP Frankfurt II-A ApS, CVR-nr. 31423341

Victoria Berlin I GmbH, HRB 101884 B

Victoria Berlin II GmbH, HRB 101880 B

9. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Selskabets ultimative moderselskab er Victoria Properties A/S. Selskabet indgår i koncernregnskab for: Victoria Properties A/S, København, CVR-nr. 55 66 00 18.