

Kelkheim K/S

Bredgade 30
1260 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/05/2016

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
Bredgade 30
1260 København K

CVR-nr: 31412463
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/05/2016

Direktion

Frank Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisten i Kelkheim K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kelkheim K/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 revisionshandlinger 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 og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 den indgåede finansieringsaftale med FS Property Finance A/S, den forventede afvikling af ejendomsporteføljen samt kapitalforhold.

København, 27/05/2016

Mikkel Sthyr
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

René Poulsen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Nettoomsætning		1.268.392	2.980.784
Produktionsomkostninger		-237.538	-281.344
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.472	-2.050.000
Bruttoresultat		1.042.326	649.440
Administrationsomkostninger		-234.594	-273.504
Resultat af ordinær primær drift		807.732	375.936
Andre finansielle indtægter	1	35.072	298.281
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.019.590	-1.645.031
Ordinært resultat før skat		-176.786	-970.814
Årets resultat		-176.786	-970.814
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-176.786	-970.814
I alt		-176.786	-970.814

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Investeringsjendomme		0	42.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	42.500.000
Anlægsaktiver i alt		0	42.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	40.437
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.274.581
Andre tilgodehavender		25.488	39.539
Tilgodehavender i alt		25.488	5.354.557
Likvide beholdninger		290.382	489.702
Omsætningsaktiver i alt		315.870	5.844.259
Aktiver i alt		315.870	48.344.259

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Registreret kapital mv.		0	0
Overført resultat		-3.545.748	-3.368.962
Egenkapital i alt	4	-3.545.748	-3.368.962
Gæld til banker		0	34.450.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.929
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.777.468	17.222.171
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	84.150	34.039
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.861.618	51.713.221
Gældsforpligtelser i alt		3.861.618	51.713.221
Passiver i alt		315.870	48.344.259

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015 EUR	2014 EUR
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	35.056	298.114
Øvrige finansielle indtægter	16	167
	35.072	298.281

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 EUR	2014 EUR
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	590.516
Øvrige finansielle omkostninger	1.019.590	1.054.515
	1.019.590	1.645.031

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015 EUR	2014 EUR
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	48.754.919	48.754.919
Afgang	-48.754.919	0
Kostpris ultimo	0	48.754.919
Værdiregulering primo	-6.254.919	-4.204.919
Årets værdiregulering	11.472	-2.050.000
Tilbageførsel af værdireguleringer ved salg	6.243.447	0
Værdiregulering ultimo	0	-6.254.919
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	42.500.000

4. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Ialt
	EUR	EUR	EUR
Saldo primo	0	-3.368.962	-3.368.962
Årets resultat	0	-176.786	-176.786
Egenkapital ultimo	0	-3.545.748	-3.545.748

5. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015 EUR	2014 EUR
Skyldige omkostninger vedrørende investeringsejendomme	70.000	14.142
Anden gæld	14.150	19.897
	84.150	34.039

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme, hvilket er under afvikling.

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke længere nogen drift.

Det er hensigten, at afvikle selskabet ved en likvidation eller betalingserklæring. Der foreligger tilsagn om gældsafgivelse for så vidt angår både koncernintern og -ekstern gæld.

Moderselskabet Victoria Properties A/S har tilkendegivet, at ville støtte selskabet i fornødent omfang frem mod den endelige afvikling ved likvidation eller betalingserklæring.

Der henvises i øvrigt til note 1 i årsrapport 2015 for Victoria Properties A/S for nærmere omtale af aftale med koncernens hovedkreditor.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret overfor gæld til banker i følgende selskaber:

Victoria Properties A/S, CVR-nr. 55660018

VP Hamborg II ApS, CVR-nr. 29795835

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