

K/S Veenendaal

**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 24 25 11 60

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. juni 2016

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 1. juni 2016

Bestyrelse

Kurt Kim Petersen

Michael Brag

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Veenendaal

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Veenendaal for regnskabsåret 1. januar - 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 1. juni 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Veenendaal
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr. 24 25 11 60
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Kurt Kim Petersen
Michael Brag
Michael Kaa Andersen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Veenendaal

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Proark Properties ApS.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har ingen aktivitet, da ejendommen er solgt i 2014.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen i Proark Properties koncernen, som selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i en længere periode ført drøftelser med koncernens finansielle kreditorer og samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernerne. Disse er forhandlet på plads i 2014 med de væsentligste finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø.

Det er ledelsens forventning, at der også i 2016 er en bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernernes handlingsplaner med nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer. Der er i 2016 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernernes fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at koncernerne har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 273.080 hvilket anses for utilfredsstillende, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 15.689.295, hvilket også anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Veenendaal for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der fremkommer som følge af begivenheder eller forhold, der klart adskiller sig fra resultatet af virksomhedens ordinære drift, og som derfor ikke kan forventes at forekomme ofte eller regelmæssigt.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af tilgodehavende salgssum, der måles til amortiseret kostpris..

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til norminel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Lejeindtægter		0	1.298.654
Andre eksterne omkostninger		<u>-52.574</u>	<u>-789.617</u>
Bruttoresultat		-52.574	509.037
Resultat før finansielle poster		-52.574	509.037
Finansielle indtægter	2	560	72.156
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-221.066</u>	<u>-186.716</u>
Ordinært resultat		-273.080	394.477
Ekstraordinære poster		<u>0</u>	<u>9.186.692</u>
Årets resultat		<u>-273.080</u>	<u>9.581.169</u>

Resultatdisponering**Forslag til resultatdisponering**

Overført overskud		<u>-273.080</u>	<u>9.581.169</u>
		<u>-273.080</u>	<u>9.581.169</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Aktiver			
Andre tilgodehavender	4	<u>1.634.049</u>	<u>2.558.738</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.634.049</u>	<u>2.558.738</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.634.049</u>	<u>2.558.738</u>
Andre tilgodehavender		<u>932.813</u>	<u>930.449</u>
Tilgodehavender		<u>932.813</u>	<u>930.449</u>
Likvide beholdninger		<u>20.443</u>	<u>12.949</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>953.256</u>	<u>943.398</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.587.305</u></u>	<u><u>3.502.136</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Passiver			
Kontant andel af stamkapital		8.219.293	8.219.293
Overført resultat		<u>-23.908.588</u>	<u>-23.635.508</u>
Egenkapital	5	<u>-15.689.295</u>	<u>-15.416.215</u>
ApS Komplementarselskabet		<u>222.718</u>	<u>220.518</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>222.718</u>	<u>220.518</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.949.281	2.810.232
Anden gæld		<u>16.104.601</u>	<u>15.887.601</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.053.882</u>	<u>18.697.833</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.276.600</u>	<u>18.918.351</u>
Passiver i alt		<u>2.587.305</u>	<u>3.502.136</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15-31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen, som selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i en længere periode ført drøftelser med koncernens finansielle kreditorer og samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernerne. Der er ved udgangen af 2014 indgået aftaler med de væsentligste finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø.

Det er ledelsens forventning, at der også i 2016 er en bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernernes handlingsplaner med nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer. Der er i 2016 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at koncernerne har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2015, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	0	16.195
Kursreguleringer	<u>560</u>	<u>55.961</u>
	<u>560</u>	<u>72.156</u>
	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	181.918	186.633
Kursreguleringer omkostninger	<u>39.148</u>	<u>83</u>
	<u>221.066</u>	<u>186.716</u>

Noter til årsrapporten**4 Tilgodehavender**

Tilgodehavender til forfald senere end 1 år	<u>1.634.049</u>	<u>2.558.738</u>
---	------------------	------------------

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Kontant andel af stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	8.219.293	-23.635.508	-15.416.215
Årets resultat	0	-273.080	-273.080
Egenkapital 31. december 2015	<u>8.219.293</u>	<u>-23.908.588</u>	<u>-15.689.295</u>

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Proark Properties ApS

AKM Invest ApS

K/S Veenendaal indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Proark Properties ApS og det ultimative moderselskab Proark Properties ApS.