

K/S Veenendaal

**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 24 25 11 60

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. maj 2017

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Veenendaal.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 29. maj 2017

Bestyrelse

Kurt Kim Petersen

Michael Brag

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Veenendaal

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Veenendaal for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 5, 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.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Søborg, den 29. maj 2017

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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 Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

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 2017 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 2017 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 2017, hvor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 157.952 hvilket anses for utilfredsstillende, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 15.847.248, 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Egenkapital

Ikke indbetalt virksomhedskapital indregnes ikke i balancen, Den ikke indbetalt egenkapital oplyses i noten.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		-38.480	-52.574
Bruttoresultat		-38.480	-52.574
Resultat før finansielle poster		-38.480	-52.574
Finansielle indtægter	1	90.028	560
Andre finansielle omkostninger	2	-209.500	-221.066
Årets resultat		<u>-157.952</u>	<u>-273.080</u>

Resultatdisponering**Forslag til resultatdisponering**

Overført overskud		-157.952	-273.080
		<u>-157.952</u>	<u>-273.080</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre tilgodehavender		698.597	1.634.049
Finansielle anlægsaktiver		<u>698.597</u>	<u>1.634.049</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>698.597</u>	<u>1.634.049</u>
Andre tilgodehavender		943.994	932.813
Tilgodehavender		<u>943.994</u>	<u>932.813</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>20.443</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>943.994</u>	<u>953.256</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.642.591</u></u>	<u><u>2.587.305</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Kontant andel af stamkapital		8.219.293	8.219.293
Overført resultat		<u>-24.066.541</u>	<u>-23.908.588</u>
Egenkapital	4	<u>-15.847.248</u>	<u>-15.689.295</u>
ApS Komplementarselskabet		<u>224.952</u>	<u>222.718</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>224.952</u>	<u>222.718</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.923	1.949.281
Anden gæld		<u>17.138.964</u>	<u>16.104.601</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.264.887</u>	<u>18.053.882</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.489.839</u>	<u>18.276.600</u>
Passiver i alt		<u>1.642.591</u>	<u>2.587.305</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	90.028	560
	<u>90.028</u>	<u>560</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	177.707	181.918
Kursreguleringer omkostninger	31.793	39.148
	<u>209.500</u>	<u>221.066</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3 Tilgodehavender		
Af de samlede tilgodehavender fra salg forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	<u>698.597</u>	<u>1.634.049</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	<u>Kontant andel af stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	8.219.293	-23.908.589	-15.689.296
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-157.952</u>	<u>-157.952</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>8.219.293</u>	<u>-24.066.541</u>	<u>-15.847.248</u>

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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 væsentligeste finansielle kreditorer og forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø.

Det er ledelsens forventning, at der også i 2017 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 2017 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 2017, hvor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

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