

K/S Salzgitter

Sønderlandsgade 44 , 7500 Holstebro

CVR nr. 28 89 01 33

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

Morten Bay Brødbæk

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Salzgitter
Sønderlandsagde 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 28 89 01 33
Hjemstedskommune: Holstebro
13. regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Salzgitter ApS

Komplementarens bestyrelse

Steen Kamronn, formand
Kristian Juncker von Buchwald
Anders Grønborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Salzgitter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 29. maj 2018.

Bestyrelse

Steen Kamronn
formand

Kristian Juncker von Buchwald

Anders Grønberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Salzgitter

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Salzgitter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

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 regnskabet. 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 med forbehold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet samt omtalen af regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at regnskabet ikke aflægges under forudsætning af fortsat drift, og at indregning, måling og præsentation sker under hensyntagen hertil.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 revision 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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.

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 29. maj 2018.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
mne32205

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Albert-Schweiter-Strasse 24-26, Salzgitter, Tyskland, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen. Lejer er C & A Mode KG.

Selskabet købte ejendommen i 2005 med overtagelse pr. 25. januar 2006.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 1.653.561.

Egenkapitalen udgør DKK -5.024.119 pr. 31. december 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter balancetidspunktet solgt sin investeringsejendom. Ejendommen er pr. 31. december 2017 indregnet til salgspris fratrukket forventede handelsomkostninger.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer et mindre underskud for det kommende år. Der forventes etableret dialog med selskabets långiver med henblik på afvikling af selskabets underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Årsrapporten er i modsætning til tidligere år ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen:

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Investeringsjendomme

Ejendommen er indregnet til salgspris fratrukket handelsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (valutaterminskontrakter o.l.) måles til dagsværdi. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
Lejeindtægter		3.851.831	3.856.522
Driftsomkostninger	2	-27.537	-30.951
Bruttoresultat		3.824.294	3.825.571
Administrationsomkostninger	3	-295.092	-366.208
Resultat før afskrivninger		3.529.202	3.459.363
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	1.520.400	-9.664.720
Resultat før finansiering		5.049.601	-6.205.358
Finansielle omkostninger	5	-3.396.041	-2.862.901
Ordinært resultat		1.653.561	-9.068.259
Tab på investorer	6	0	133.358
Årets resultat		1.653.561	-8.934.901
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		1.653.561	-8.934.901
		1.653.561	-8.934.901

Balance

	Note	2017	2016
Aktiver			
Investeringsejendom	7	31.300.000	29.737.600
Materielle anlægsaktiver i alt		31.300.000	29.737.600
Anlægsaktiver i alt		31.300.000	29.737.600
Andre tilgodehavender (kortfristede)	8	1.036.001	1.137.792
Likvide beholdninger		2.380.388	1.594.027
Omsætningsaktiver i alt		3.416.389	2.731.819
Aktiver i alt		34.716.389	32.469.419
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	28.000.000	28.000.000
Overført resultat	10	-33.024.119	-34.719.680
Egenkapital i alt		-5.024.119	-6.719.680
Gæld til tilknyttet virksomhed		160.000	160.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		160.000	160.000
Finanslån	11	38.787.927	38.787.927
Gæld til tilknyttede selskaber	12	184.425	173.989
Anden gæld	13	608.156	67.183
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		39.580.508	39.029.099
Gældsforpligtelser i alt		39.740.508	39.189.099
Passiver i alt		34.716.389	32.469.419
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

Noter

1 Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 er negativ med TDKK 5.024.

Selskabets ledelse har afgivet salgsfuldmagt til selskabets långiver, som på vegne af selskabet har solgt ejendommen i 2018.

I overensstemmelse hermed er årsrapporten ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift.

På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser indregnet til vurderede realisationsværdier, og gælden præsenteret som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	-27.537	-30.951
	<u>-27.537</u>	<u>-30.951</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag, ejendom og selskab	-166.177	-165.633
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-45.125	-42.477
Konsulentonorar	0	-103.600
Advokatomkostninger	-59.221	-37.289
Bankgebyrer, m.v.	-8.539	-7.207
Diverse	-16.030	-10.002
	<u>-295.092</u>	<u>-366.208</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	1.520.400	-9.664.720
	<u>1.520.400</u>	<u>-9.664.720</u>

Noter - fortsat

	2017	2016
5 Finansielle omkostninger		
Renter, finanslån	-3.133.265	-2.658.209
Provision, garanti	-232.842	-172.174
Renter, banker m.v.	-1.464	0
Provision, Komplementarselskabet Salzgitter ApS	0	-6.321
Renteudgift, Komplementarselskabet Salzgitter ApS	-22.845	-21.919
Valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	-5.626	-4.278
	-3.396.041	-2.862.901
6 Tab på investorer		
Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	0	133.358
	0	133.358
7 Investeringsejendom		
Købspris	49.239.300	49.239.300
Købermægler	4.812.023	4.812.023
Advokat og revisor	643.026	643.026
Øvrige købsomkostninger	2.582.234	2.582.234
Finansieringsomkostninger	102.619	102.619
Kostpris 31.12	57.379.202	57.379.202
Værdiregulering 01.01.	-27.641.602	-17.827.952
Årets værdiregulering	1.520.400	-9.664.720
Teknisk valutakursregulering	42.000	-148.930
Værdiregulering 31.12	-26.079.202	-27.641.602
Regnskabsmæssig værdi 31.12	31.300.000	29.737.600
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning		7,00%

Ejendommen er optaget til salgspris pr. 31. december 2017

Noter - fortsat

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Andre tilgodehavender (kortfristede)		
Tilgode investorer	3.864.378	3.964.378
Hensat til tab, investorer	-2.851.529	-2.851.529
Tilgodehavende dansk moms	15.830	15.707
Tilgodehavende tysk moms	7.268	9.054
Øvrige tilgodehavender	55	183
	<u>1.036.001</u>	<u>1.137.792</u>
9 Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	28.000.000	26.168.467
Årets opkrævninger	0	1.831.533
Kontant andel af stamkapitalen, ultimo	<u>28.000.000</u>	<u>28.000.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 8.000 kommanditistanparter a 3.500 kr.	<u>28.000.000</u>	
10 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-34.719.680	-25.635.849
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.653.561	-8.934.901
Kursreguleringer	42.000	-148.930
	<u>-33.024.119</u>	<u>-34.719.680</u>
11 Finanslån		
LMN, DKK-lån	38.787.927	38.787.927
	<u>38.787.927</u>	<u>38.787.927</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	38.787.927	38.787.927
Efter 5 år eller senere forfalder, nominel værdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	<u>38.787.927</u>	<u>38.787.927</u>
Finanslån i alt	<u>38.787.927</u>	<u>38.787.927</u>

Noter - fortsat

	2017	2016
12 Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Komplementarselskabet Salzgitter ApS	184.425	173.989
	184.425	173.989

Lån stillet af Komplementarselskabet Salzgitter ApS, hvorfra det forrentes med 7,0% p.a., dog min. til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil Komplementarselskabet Salzgitter ApS, ophører som selskab.

13 Anden gæld		
Skyldig revision	57.213	53.685
Mellemregning, lejer	909	1.963
Skyldige renter, finanslån	494.149	0
Skyldige omkostninger	55.885	11.535
	608.156	67.183

14 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for finanslån på t.kr. 38.788 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør i alt t.kr. 31.300 samt transport i lejeindtægter og ejendomsforsikring.

Herudover har långiver sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse, lejeindbetalinger samt transport i likvide beholdninger.

Ringkjøbing Landbobank har stillet en garanti på EUR 1.230.000.

Af de likvide beholdninger DKK 2.380.388 er DKK 2.353.624 pantsat til sikkerhed for finanslån.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Bay Brødbæk

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.44.246

2018-05-30 09:15:25Z

NEM ID 

Kristian Juncker von Buchwald

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-654801542718

IP: 77.66.83.177

2018-05-30 10:12:19Z

NEM ID 

Steen Kamronn

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-352963377919

IP: 85.191.8.17

2018-05-30 12:17:36Z

NEM ID 

Anders Grønborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-827593507214

IP: 194.216.55.161

2018-05-30 17:20:50Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.136.94.4

2018-05-30 20:00:24Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2018-05-31 05:53:14Z

NEM ID 

Morten Bay Brødbæk

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.44.246

2018-05-31 06:38:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 01PC1-YV5J2-2IENI-8Z56E-4MTMQ-KOEA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>