

# K/S Salzgitter

Sønderlandsgade 44 , 7500 Holstebro

CVR nr. 28 89 01 33

## Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Salzgitter

Sønderlandsagde 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 28 89 01 33

Hjemstedskommune: Holstebro

11. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Salzgitter ApS

### Komplementarens bestyrelse

Steen Kamronn, formand

Kristian Juncker von Buchwald

Anders Grønberg

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Salzgitter for regnskabsåret 2015.

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 26. maj 2016.

### Bestyrelse

Steen Kamronn  
formand

Kristian Juncker von Buchwald

Anders Grønberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Salzgitter

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Salzgitter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, ligesom der er betydelig usikkerhed forbundet med opgørelsen af investeringsejendommens dagsværdi. Usikkerheden henføres til den generelle usikkerhed om værdiansættelse af dagsværdien samt situationen omkring serviceringen af selskabets banklån. Vi henviser til note 1 "Usikkerhed om going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen bedømmer, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2016, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, 26. maj 2016.

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor

## 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 underskud på DKK 2.162.780.

Egenkapitalen udgør DKK 532.618 pr. 31. december 2015.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer vurderingen af årsrapporten.

### Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat før værdiregulering af investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

### 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

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsjendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

## 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		3.862.447	3.860.448
Driftsomkostninger	2	-7.875	-137.873
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.854.572</b>	<b>3.722.575</b>
Administrationsomkostninger	3	-336.246	-890.888
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>3.518.326</b>	<b>2.831.687</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	-328.527	1.596.323
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>3.189.799</b>	<b>4.428.010</b>
Finansielle indtægter	5	45.382	133
Finansielle omkostninger	6	-4.263.080	-4.311.499
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-1.027.899</b>	<b>116.643</b>
Tab på investorer	7	-1.134.881	-437.500
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.162.780</b>	<b>-320.857</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-2.162.780	-320.857
		<b>-2.162.780</b>	<b>-320.857</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	8	39.551.250	41.108.978
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.551.250</b>	<b>41.108.978</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.551.250</b>	<b>41.108.978</b>
Andre tilgodehavender (kortfristede)	9	3.084.887	2.766.441
Likvide beholdninger		519.828	144.795
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.604.715</b>	<b>2.911.236</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>43.155.965</b>	<b>44.020.214</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	10	26.168.467	22.158.052
Overført resultat	11	-25.635.849	-23.537.676
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>532.618</b>	<b>-1.379.624</b>
Langfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		160.000	160.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>160.000</b>	<b>160.000</b>
Finanslån	12	41.506.059	43.440.231
Gæld til andre selskaber	13	162.806	144.407
Periodeafgrænsningsposter		397.435	0
Anden gæld	14	397.047	1.655.202
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>42.463.347</b>	<b>45.239.838</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>42.623.347</b>	<b>45.399.838</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>43.155.965</b>	<b>44.020.214</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,00% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen	Egenkapital
7,25%	38.187.414	-831.218
7,00%	39.551.250	532.618
6,75%	41.016.111	1.997.479

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau,

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

#### Særlige risici

Til selskabets aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

## Noter - fortsat

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger - fortsat

#### *Drifts- og markedsrisici*

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

#### *Rente og valutarisici*

Selskabet har to erhvervslån hos LMN i DKK på i alt 41,50 mio. kr. der er variabelt forrentet med restløbetid på henholdsvis 6 og 25 år. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

#### **Usikkerhed om going concern**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 er positiv med TDKK 533.

Selskabet har ultimo 2014 afgivet salgsmagt til selskabets långiver, som på vegne af selskabet forsøger at sælge ejendommen. Ejendommen er p.t. udbudt til salg til en pris på cirka DKK 39,5 mio. efter fradrag af sædvanlige handelsomkostninger. Grundet de nuværende markedsforhold for selskabets ejendom er der væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af dagsværdien af selskabets ejendom pr. 31. december 2015.

Selskabets lån er forfaldne til refinansiering og er i overensstemmelse hermed indregnet som kortfristet gæld. Selskabet har indkaldt resthæftelsen hos selskabets investorer til indbetaling i foråret 2016. Som følge heraf er der væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2016, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten med fortsat drift for øje, idet det bemærkes, at aflæggelse af årsrapporten til nettorealisationsværdier - grundet selskabets aktiviteter - ikke vil ændre indregning og måling af selskabets aktiver og gæld væsentligt.

## Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse	-7.875	-137.873
	<u>-7.875</u>	<u>-137.873</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-172.115	-171.424
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-46.568	-49.533
Konsulenthonorar	0	-632.603
Advokatombkostninger	-96.582	0
Bankgebyrer, m.v.	-5.681	-10.457
Diverse	-15.300	-26.871
	<u>-336.246</u>	<u>-890.888</u>
<b>4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af renteswap	1.332.712	1.596.323
Værdiregulering af ejendom	-1.661.239	0
	<u>-328.527</u>	<u>1.596.323</u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, banker	11	133
Valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	45.372	0
Øvrige renteindtægter	0	0
	<u>45.382</u>	<u>133</u>

## Noter - fortsat

	2015	2014
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, finanslån	-2.743.996	-2.505.657
Renter, swap	-1.348.622	-1.726.703
Provision, garanti	-139.522	-35.149
Renter, banker m.v.	-3.994	-1.520
Provision, Komplementarselskabet Salzgitter ApS	-6.060	-5.834
Renteudgift, Komplementarselskabet Salzgitter ApS	-20.886	-19.820
Valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	0	-16.816
	<b>-4.263.080</b>	<b>-4.311.499</b>
<b>7 Tab på investorer</b>		
Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-1.134.881	-437.500
	<b>-1.134.881</b>	<b>-437.500</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
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
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>57.379.202</b>	<b>57.379.202</b>
Værdiregulering 01.01.	-16.270.224	-16.177.994
Årets værdiregulering	-1.661.239	0
Teknisk valutakursregulering	103.511	-92.230
<b>Værdiregulering 31.12</b>	<b>-17.827.952</b>	<b>-16.270.224</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12</b>	<b>39.551.250</b>	<b>41.108.978</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,00%	7,00%



## Noter - fortsat

	2015	2014
<b>9 Andre tilgodehavender (kortfristede)</b>		
Tilgode investorer	5.971.919	4.472.571
Hensat til tab, investorer	-2.909.849	-1.774.968
Tilgodehavende dansk moms	20.027	66.279
Øvrige tilgodehavender	2.790	2.559
	<b>3.084.887</b>	<b>2.766.441</b>
<b>10 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	22.158.052	17.783.052
Årets opkrævninger	4.010.415	4.375.000
<b>Kontant andel af stamkapitalen, ultimo</b>	<b>26.168.467</b>	<b>22.158.052</b>
Den hertil svarende stamkapital udgør 8.000 kommanditistanparter a 3.500 kr.	<b>28.000.000</b>	
<b>11 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	-23.537.676	-23.152.948
Overført, jf. resultatdisponeringen	-2.162.780	-320.857
Kursreguleringer	64.607	-63.871
	<b>-25.635.849</b>	<b>-23.537.676</b>
<b>12 Finanslån</b>		
LMN, DKK 33.322.004	33.322.004	33.811.574
LMN, DKK 8.184.055	8.184.055	9.180.334
	<b>41.506.059</b>	<b>42.991.908</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	41.506.059	42.991.908
Efter 5 år eller senere forfalder, nominal værdi	<b>0</b>	<b>0</b>
Nominal restgæld udgør	<b>41.506.059</b>	<b>42.991.908</b>
Skyldig swap, FS Property Finance A/S	0	448.323
<b>Finanslån i alt</b>	<b>41.506.059</b>	<b>43.440.231</b>

## Noter - fortsat

	2015	2014
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellemregning Komplementarselskabet Salzgitter ApS	162.806	144.407
	<b>162.806</b>	<b>144.407</b>

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

<b>14 Anden gæld</b>		
Skyldig revision	34.211	34.164
Skyldig renteswap	0	1.332.712
Mellemregning, lejer	28.440	58.187
Skyldig moms, DE	59.135	56.363
Skyldige omkostninger	275.261	173.774
	<b>397.047</b>	<b>1.655.202</b>

## 15 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 41.506 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør i alt t.kr. 39.551 samt transport i lejeindtægter og ejendomsforsikring.

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

FS Property Finance A/S har stillet en garanti på EUR 1.235.000.

Af de likvide beholdninger DKK 519.828 er DKK 413.416 pantsat til sikkerhed for finanslån.