

K/S Salzgitter

Merkurvej 1K, 7. sal , 7400 Herning

CVR nr. 28 89 01 33

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019

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

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 28 89 01 33

Hjemstedskommune: Herning

14. regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Selskabets komplementar

Komplementarselskabet Salzgitter ApS

Komplementarens direktion

Morten Bay Brødbæk

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 behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for K/S Salzgitter.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. maj 2019.

Som komplementar

Komplementarselskabet Salzgitter ApS

Komplementarens direktion

Morten Bay Brødbæk

Bestyrelse

Steen Kamronn
formand

Kristian Juncker von Buchwald

Anders Grønborg

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Salzgitter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet/omtalen af regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at regnskabet ikke aflægges under forudsætning om 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 31. maj 2019.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
mne32205

Ledelsesberetning

Væsenligste aktiviteter

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.

Selskabets ejendom er solgt pr. 17. april 2018.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på DKK 199.804.

Egenkapitalen udgør DKK -5.213.794 pr. 31. december 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Selskabet forventer i det kommende år at lukke ned pga. salg af selskabets ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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:

Investerings ejendomme

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	2018	2017
Lejeindtægter		1.134.812	3.851.831
Driftsomkostninger	2	-154.723	-27.537
Bruttoresultat		980.089	3.824.294
Administrationsomkostninger	3	-270.463	-295.092
Resultat før afskrivninger		709.626	3.529.202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	35.385	1.520.400
Resultat før finansiering		745.010	5.049.601
Finansielle omkostninger	5	-944.814	-3.396.041
Årets resultat		-199.804	1.653.561
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-199.804	1.653.561
		-199.804	1.653.561

Balance

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	7	0	31.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	31.300.000
Anlægsaktiver i alt		0	31.300.000
Andre tilgodehavender	8	908.596	1.036.001
Periodeafgrænsningsposter		19.335	0
Likvide beholdninger		1.743.457	2.380.388
Omsætningsaktiver i alt		2.671.388	3.416.389
Aktiver i alt		2.671.388	34.716.389
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	28.000.000	28.000.000
Overført resultat	10	-33.213.794	-33.024.119
Egenkapital i alt		-5.213.794	-5.024.119
Anden langfristet gæld	12	160.000	160.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		160.000	160.000
Finanslån	11	7.034.213	38.787.927
Anden gæld	13	690.969	792.581
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.725.182	39.580.508
Gældsforpligtelser i alt		7.885.182	39.740.508
Passiver i alt		2.671.388	34.716.389
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

Noter

1 Going concern

Som det fremgår af årsrapporten, er selskabets egenkapital negativ med DKK 5.213.794 pr. 31. december 2018 som følge af underskud i indeværende og tidligere år.

Selskabet har i året afhændet sin investeringsejendom og henligger pt uden egentlig driftsaktivitet. Underbalancen pr. 31. december 2018 finansieres af et finanslån.

Der er efter balancetidspunktet indgået en akkordaftale med långiver, som medfører, at selskabet kan likvideres i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om solvent likvidation.

I overensstemmelse hermed aflægges årsrapporten ikke under forudsætning om fortsat drift men under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres i forbindelse med en solvent likvidation - forventeligt i løbet af efteråret 2019.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	-154.723	-27.537
	<u>-154.723</u>	<u>-27.537</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag, ejendom og selskab	-166.737	-166.177
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-46.192	-45.125
Advokatomkostninger	-397	-59.221
Bankgebyrer, m.v.	-6.752	-8.539
Diverse	-50.385	-16.030
	<u>-270.463</u>	<u>-295.092</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	35.385	1.520.400
	<u>35.385</u>	<u>1.520.400</u>

Noter - fortsat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, finanslån	-734.491	-3.133.265
Provision, garanti	-175.300	-232.842
Renter, banker m.v.	-11.702	-1.464
Provision, Komplementarselskabet Salzgitter ApS	-28	0
Renteudgift, Komplementarselskabet Salzgitter ApS	-23.451	-22.845
Valutakursreguleringer i øvrigt	158	-5.626
	<u>-944.814</u>	<u>-3.396.041</u>
6 Øvrige finansielle omkostninger		
Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
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
Årets afgang	-57.379.202	0
Kostpris 31.12	<u>0</u>	<u>57.379.202</u>
Værdiregulering 01.01.	-26.079.202	-27.641.602
Årets afgang	26.033.727	0
Årets værdiregulering	35.385	1.520.400
Teknisk valutakursregulering	10.090	42.000
Værdiregulering 31.12	<u>0</u>	<u>-26.079.202</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12	<u>0</u>	<u>31.300.000</u>

Ejendommen er optaget til salgspris pr. 17. april 2018

Noter - fortsat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgode investorer	3.744.378	3.864.378
Hensat til tab, investorer	-2.851.529	-2.851.529
Tilgodehavende dansk moms	15.748	15.830
Tilgodehavende tysk moms	0	7.268
Øvrige tilgodehavender	0	55
	<u>908.596</u>	<u>1.036.001</u>
9 Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	28.000.000	28.000.000
Årets opkrævninger	0	0
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.	-33.024.119	-34.719.680
Overført, jf. resultatdisponeringen	-199.804	1.653.561
Kursreguleringer	10.129	42.000
	<u>-33.213.794</u>	<u>-33.024.119</u>
11 Finanslån		
LMN, DKK-lån	7.034.213	38.787.927
	<u>7.034.213</u>	<u>38.787.927</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	7.035.512	38.787.927
Efter 5 år eller senere forfalder, nominel værdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	<u>7.034.213</u>	<u>38.787.927</u>
Finanslån i alt	<u>7.034.213</u>	<u>38.787.927</u>

Noter - fortsat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
12 Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		
Lån stillet af Komplementarselskabet Salzgitter ApS, hvorfra det forrentes med 7,0% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Salzgitter ophører som selskab.		
13 Anden gæld		
Mellemregning Komplementarselskabet Salzgitter ApS	196.661	184.425
Skyldig revision	57.330	57.213
Mellemregning, lejer	0	909
Skyldige renter, finanslån	436.978	494.149
Skyldige omkostninger	0	55.885
	<u>690.969</u>	<u>792.581</u>

14 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Herudover har långiver transport i likvide beholdninger.

Af de likvide beholdninger DKK 1.743.457 er DKK 1.710.531 pantsat til sikkerhed for finanslån.