

Kaløvigparken II ApS

CVR-nr. 33645139

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2014

Dirigent



Navn: Anne Hegestand Ankersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

DM

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kaløvigparken II ApS
Trekronergade 94
2500 Valby

CVR-nr.: 33645139

Stiftet: 28.03.2011

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Karsten Kielland

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

km

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Kaløvigparken II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.05.2014

Direktion



Karsten Kielland

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kaløvigparken II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kaløvigparken II ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til note 1 og note 2, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet ikke aflægges under forudsætning af fortsat drift, men at indregning, måling og klassifikation og opstilling er sket under hensyntagen til, selskabets aktiver og forpligtelser realiseres, herunder, at måling af selskabets aktiver og forpligtelser til nettorealisationssværdier er forbundet med betydelig usikkerhed. Vi henleder endvidere opmærksomheden på ledelsens omtale af den usikkerhed der er omkring selskabets kapitalberedskab og likviditet, herunder nødvendigheden af at selskabet kan oprettholde sine kreditfaciliteter og om nødvendigt får disse udvidet i takt med behovet for at betale selskabets forpligtelser når de forfalder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 29.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Herman Christensen
statsautoriseret revisor

RM

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel med, udvikling af og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets tredje regnskabsår som dækker perioden 1. januar 2013 til 31. december 2013.

Storparcellen blev ikke solgt i 2013 som forventet. Ledelsen arbejder dog på, at få storparcellen solgt hurtigst muligt, hvorefter selskabet planlægges at indstille driften. Årsrapporten er som følge heraf aflagt med afvikling for øje.

Årets resultat udviser et underskud på 71 t.kr. og pr. 31. december 2013 er egenkapitalen negativ med 5.378 t.kr.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Nettorealiseringsværdien på de kr. 8,8 mio. er fastsat under hensyntagen til niveauet af de kendte salg som er sket i området, den udestående byggemodning og salgsomkostninger m.v.

På grund af en nuværende markeds situation vurderer ledelsen, at der fortsat er usikkerhed om, hvilken værdi projektbeholdningen kan sælges til, hvorfor den endelige nettorealiseringsværdi kan være forskellig, fra den oplyste værdi.

Kapitalberedskab

I henhold til årsrapporten er egenkapitalen negativ med 5.378 t.kr. som følge af de løbende driftsudgifter og renteudgifter.

Alle aktiver bestemt for salg forventes solgt hurtigst muligt, hvorefter selskabet planlægges at indstille driften. Årsrapporten er derfor ikke aflagt under forudsætning af going concern, hvorfor indregning, måling og klassifikation og opstilling er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres. Måling af selskabets aktiver og forpligtelser til nettorealiseringsværdier er forbundet med en vis usikkerhed.

Selskabet har sammen med selskabets bankforbindelse en rammeaftale, hvorefter bankforbindelsen vil stille den nødvendige likviditet til rådighed til betaling af drift, byggemodning og udvikling. Det er i henhold til aftalen principielt muligt for selskabets bankforbindelse at opsiges aftalen.

SM

Ledelsesberetning

Der er en dialog med selskabets bankforbindelse om sikring af selskabets nødvendige driftslikviditet for 2014. Udfaldet af denne dialog forventes først at foreligge efter aflæggelse af årsrapporten for 2013.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse medvirker til sikring af den nødvendige driftslikviditet for 2014 stilles til rådighed.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der opnås en tilfredsstillende løsning for selskabets drift, frem til tidspunktet for afvikling af selskabets aktiviteter

Begivenheder efter balancedagen

I april 2014 har Atlas Management Denmark ApS og FJ Capital ApS overdraget kapitalandelene i Kaløvigparken II ApS til Ejendomsselskabet af 12. december 2013 IVS. Selskabets har fortsat en aftale med selskabets pengeinstitut om sikring af det løbende kapitalberedskab.

Aftalen med selskabets pengeinstitut vedrørende sikring af selskabets fremtidige nødvendige kapitalberedskab løber indtil videre og ikke indtil et specifikt angivet tidspunkt, hvorfor aftalen principielt kan opsiges med kort varsel. Ledelsen har en løbende positiv og konstruktiv dialog med pengeinstituttet, og ledelsen har på denne baggrund ikke fundet anledning til at vurdere, at pengeinstituttet vil opsige aftalen vedrørende sikring af selskabets fremtidige nødvendige kapitalberedskab.

Såfremt selskabet mod forventning ikke skulle kunne opretholde sin nuværende finansieringsaftale med selskabets pengeinstitut vil selskaber ikke kunne fortsætte driften uden tilførsel af yderligere likviditet eller anden form for refinansiering af selskabets gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at koncernens aktiviteter og forpligtelser realiseres.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger vedr. gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger om aktiver bestemt for salg:

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter grunde og bygninger til videresalg.

Aktiver bestemt for salg måles til kostpris med tillæg af afholdte byggemodningsomkostninger - eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Byggemodningsomkostninger omfatter direkte tilknyttede interne og eksterne omkostninger, herunder omkostninger i forbindelse med tilrettelæggelse og styring af byggemodning.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		<u>-82.857</u>	<u>15</u>
Bruttoresultat		<u>-82.857</u>	<u>15</u>
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>-3.785</u>
Driftsresultat		<u>-82.857</u>	<u>-3.770</u>
Andre finansielle indtægter	3	11.890	29
Andre finansielle omkostninger		<u>-342</u>	<u>-420</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		<u>-71.309</u>	<u>-4.161</u>
Skat af ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>-292</u>
Årets resultat		<u><u>-71.309</u></u>	<u><u>-4.453</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-71.309</u>	<u>-4.453</u>
		<u>-71.309</u>	<u>-4.453</u>

WM

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		8.797.333	8.797
Varebeholdninger		8.797.333	8.797
<hr/>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		239.280	234
Tilgodehavender		239.280	234
Omsætningsaktiver		9.036.613	9.031
Aktiver		9.036.613	9.031

SM

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		-5.457.503	-5.386
Egenkapital		-5.377.503	-5.306
Bankgæld		14.374.116	14.274
Anden gæld		40.000	63
Kortfristede gældsforpligtelser		14.414.116	14.337
Gældsforpligtelser		14.414.116	14.337
Passiver		9.036.613	9.031
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

M

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	-5.386.194	-5.306.194
Årets resultat	0	-71.309	-71.309
Egenkapital ultimo	80.000	-5.457.503	-5.377.503

WM

Noter

1. Going concern

Selskabet har sammen med selskabets bankforbindelse en rammeaftale, hvorefter bankforbindelsen vil stille den nødvendige likviditet til rådighed til betaling af drift, byggemodning og udvikling. Det er i henhold til aftalen principielt muligt for selskabets bankforbindelse at opsige aftalen.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse medvirker til sikring af den nødvendige driftslikviditet for 2014 stilles til rådighed.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der opnås en tilfredsstillende løsning for selskabets drift i 2014.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Hele projektbeholdningen forventes solgt hurtigst muligt, hvorefter selskabet planlægges at indstille driften. Årsrapporten er derfor ikke aflagt under forudsætning af going concern, hvorfor indregning, måling og klassifikation og opstilling er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres. Måling af selskabets aktiver og forpligtelser til nettorealisationsværdier er forbundet med en vis usikkerhed.

Nettorealisationsværdien på de kr. 8,8 mio. er fastsat under hensyntagen til niveauet af de kendte salg som er sket i området, den udestående byggemodning, salgsomkostninger m.v. samt konsekvenserne af momsreglerne for salg af byggegrunde.

På grund af en nuværende markeds situation vurderer ledelsen, at der fortsat er usikkerhed om, hvilken værdi projektbeholdningen kan sælges til, hvorfor den endelige nettorealisationsværdi kan være forskellig, fra den oplyste værdi.

	2013 kr.	2012 t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.360	6
Øvrige finansielle indtægter	6.530	23
	11.890	29
	2013 kr.	2012 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	0	292
	0	292

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 28 mio. kr. i selskabets grunde og bygninger samt transport i evt. indestående på konti tilhørende selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 8.797 t. kr..

Yderligere er bankgæld sikret ved pant i moderselskabets anparter i selskabet nom. 80 t.kr.

