

Kaløvigparken II ApS

CVR-nr. 33645139

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2015

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 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kaløvigparken II ApS
Trekronergade 94
2500 Valby

CVR-nr.: 33645139

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Karsten Keilland

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 31.05.2015

Direktion

Karsten Keilland

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kaløvigparken II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kaløvigparken II ApS for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 opretholde sine kreditfaciliteter og om nødvendigt får disse udvidet i takt med behovet for at betale selskabets forpligtelser når de forfalder

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 årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

København , den 31.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Herman Christensen
statsautoriseret revisor

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 fjerde regnskabsår som dækker perioden 1. januar 2014 til 31. december 2014.

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. Senere er anparterne på ny overdraget til Ejendomsselskabet af 30. september 2014. Selskabets har fortsat en aftale med selskabets pengeinstitut om sikring af det løbende kapitalberedskab.

Storparcellen blev ikke solgt i 2014 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 1.607 t.kr. og pr. 31. december 2014 er egenkapitalen negativ med 6.984 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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 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 nettorealisationsværdi kan være forskellig, fra den oplyste værdi.

Kapitalberedskab

I henhold til årsrapporten er egenkapitalen negativ med 6.978 t.kr. som følge af de løbende driftsudgifter og renteudgifter.

Årsrapporten er 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.

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.

Ledelsesberetning

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse medvirker til sikring af den nødvendige driftslikviditet for 2015 stilles til rådighed.

Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at der opnås en tilfredsstillende løsning for selskabets drift, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger vedr. gæld, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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 nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

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

Nettorealiseringsværdi 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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Bruttotab		(480.993)	(84)
Andre finansielle indtægter	3	5.518	12
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.131.476)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(1.606.951)</u>	<u>(72)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.606.951)</u>	<u>(72)</u>
		<u>(1.606.951)</u>	<u>(72)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		<u>8.797.333</u>	<u>8.797</u>
Varebeholdninger		<u>8.797.333</u>	<u>8.797</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>252.610</u>	<u>239</u>
Tilgodehavender		<u>252.610</u>	<u>239</u>
Omsætningsaktiver		<u>9.049.943</u>	<u>9.036</u>
Aktiver		<u><u>9.049.943</u></u>	<u><u>9.036</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		<u>(7.064.455)</u>	<u>(5.458)</u>
Egenkapital		<u>(6.984.455)</u>	<u>(5.378)</u>
Bankgæld		15.974.971	14.375
Anden gæld	4	<u>59.427</u>	<u>39</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.034.398</u>	<u>14.414</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.034.398</u>	<u>14.414</u>
Passiver		<u>9.049.943</u>	<u>9.036</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(5.457.504)	(5.377.504)
Årets resultat	0	(1.606.951)	(1.606.951)
Egenkapital ultimo	80.000	(7.064.455)	(6.984.455)

Noter

1. Going concern

Usikkerhed om fremtidig drift

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 opsigte aftalen.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse medvirker til sikring af den nødvendige driftslikviditet for 2015 stilles til rådighed.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der opnås en tilfredsstillende løsning for selskabets drift i 2015.

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 nettorealisationseværdier er forbundet med en vis usikkerhed.

Nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdi kan være forskellig, fra den oplyste værdi.

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder
Øvrige finansielle indtægter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
	5.518	5
	<u>0</u>	<u>7</u>
	<u>5.518</u>	<u>12</u>

Noter

	2014	2013
	kr.	t.kr.
4. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	59.427	39
	59.427	39

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.