



K/S Rundforbivej 186-188, Nærum

c/o bestyrelsesformand
Morten Kraft
Geelsmark 1A
2840 Holte

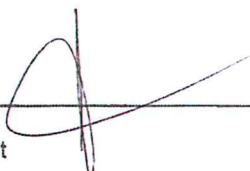
(CVR nr. 26 25 44 50)

Årsrapport for perioden

1. januar 2012 - 31. december 2012

12. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen



Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalforklaring	13
Noter	14

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskab for 2012 for K/S Rundforbivej 186-188, Nærum.

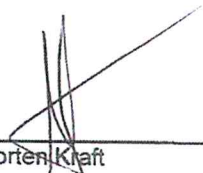
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. maj 2013

Bestyrelse:



Morten Kraft

Til kapitalejerne i K/S Rundforbivej 186-188, Nærum

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rundforbivej 186-188, Nærum for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 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 en 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 en 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet forventes der driftmæssigt underskud i 2013 og selskabets lån er misligholdt. Endvidere er det ikke bekræftet at selskabets finansielle engagement kan opretholdes og selskabet tilføres likvide midler i takt med behovet.

På det foreliggende grundlag er det efter vores vurdering ikke sandsynligt, at selskabets engagement hos långiver kan videreføres, samt at selskabet kan tilføres likvide midler i takt med behovet. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er på den baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. maj 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Knud Legaard
Statsautoriseret revisor

REGNSKABSPLIGNINGER

Selskabet	K/S Rundforbivej 186-188, Nærum c/o Morten Kraft Geelsmark 1A 2840 Holte CVR-nummer: 26 25 44 50 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 Postboks 1600 0900 København C
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes hos COIN Fondsmæglerselskab A/S Klosterstræde 23A, 1 1157 København K
Bestyrelse	Morten Kraft Geelsmark 1A 2840 Holte
Bankforbindelse	Handelsbanken FIH
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom beliggende Rundforbivej 186-188, Nærum.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2012, et underskud på 7.072 t.kr. er utilfredsstillende, men er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af markedsværdien af selskabets investeringsejendom, som er væsentligt nedskrevet i forbindelse med, at den er udbudt til salg. Selskabets egenkapital udgør herefter -19.306 t.kr.

Som følge af nedsat lejeindtægt som følge af lejers delvise fraflytning af ejendomme og långivers markante forhøjelse af rentesatsen på selskabets lån har selskabet i 2012 haft et betydeligt negativt cash flow på driften og selskabet har derfor ikke været i stand til at servicere selskabets gæld på de aftalte vilkår.

Ledelsen forventer ikke bedring i de kommende år og har derfor i samarbejde med FIH Erhvervsbank valgt at søge en kontrolleret afvikling af selskabet, herunder salg af ejendommen på bedst mulige vilkår. I det nuværende erhvervsejendomsmarked, hvor det er vanskeligt at fremskaffe finansiering forventer ledelsen dog at et salg kan trække ud. Ledelsen forventer, men har ikke bekræftelse herpå, at engagementet med FIH Erhvervsbank kan opretholdes og udvides i takt med behov herfor indtil ejendommen er afhændet. Henset hertil aflægger ledelsen derfor årsregnskabet med henblik på selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse for 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		2.302.508	2.669
Driftsomkostninger		-323.639	-653
Andre eksterne omkostninger		<u>-318.881</u>	<u>-118</u>
Bruttofortjeneste		1.659.988	1.898
Værdireguleringer	2	<u>-6.207.005</u>	<u>-15.812</u>
Resultat før finansielle poster		-4.547.017	-13.914
Finansieringsindtægter		0	3
Finansieringsomkostninger		<u>-2.547.331</u>	<u>-1.942</u>
Årets resultat		<u><u>-7.094.348</u></u>	<u><u>-15.853</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		-7.094.348	-15.853
Overført fra tidligere år		<u>-12.481.304</u>	<u>3.372</u>
Til disposition		<u><u>-19.575.652</u></u>	<u><u>-12.481</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-19.575.652</u>	<u>-12.481</u>
Disponeret		<u><u>-19.575.652</u></u>	<u><u>-12.481</u></u>



	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/4	<u>25.000.000</u>	<u>31.700</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>25.000.000</u>	<u>31.700</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>25.000.000</u>	<u>31.700</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender		<u>28.232</u>	<u>19</u>
Tilgodehavender		<u>28.232</u>	<u>19</u>
Likvide beholdninger		<u>261.521</u>	<u>334</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>289.753</u>	<u>353</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>25.289.753</u></u>	<u><u>32.053</u></u>

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 7.466.667)			
Overført resultat i alt		<u>-19.328.456</u>	<u>-12.481</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-19.328.456</u>	<u>-12.481</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	41.991
Deposita		<u>0</u>	<u>1.377</u>
Langfristet gæld		<u>0</u>	<u>43.368</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	6	42.877.746	576
Anden gæld		<u>1.740.463</u>	<u>590</u>
Kortfristet gæld		<u>44.618.209</u>	<u>1.166</u>
GÆLD I ALT		<u>44.618.209</u>	<u>44.534</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>25.289.753</u></u>	<u><u>32.053</u></u>
Going concern	1		
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		

REGNSKAB 2012

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Overført resultat tidligere år	-12.481.304	3.372
Overført af årets resultat	-7.094.348	-15.853
Indbetaling vedrørende udtrådt kommanditist	247.196	0
	<u>-19.328.456</u>	<u>-12.481</u>
Overført resultat i alt	<u>-19.328.456</u>	<u>-12.481</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-19.328.456</u></u>	<u><u>-12.481</u></u>

1 Going concern

Som følge af nedsat lejeindtægt som følge af lejers delvise fraflytning af ejendomme og långivers markante forhøjelse af rentesatsen på selskabets lån har selskabet et betydeligt negativt cash flow på driften og selskabet har derfor ikke været i stand til at servicere selskabets gæld på de aftalte vilkår.

Ledelsen forventer ikke bedring i de kommende år og har derfor i samarbejde med FIH Erhvervsbank valgt at søge en kontrolleret afvikling af selskabet, herunder et salg af ejendommen på bedst mulige vilkår. I det nuværende erhvervsejendomsmarked, hvor det er vanskeligt at fremskaffe finansiering forventer ledelsen dog at et salg kan trække ud. Ledelsen forventer, men har ikke bekræftelse herpå, at engagementet med FIH Erhvervsbank kan opretholdes og udvides i takt med behov herfor indtil ejendommen er afhændet. Henset hertil aflægges ledelsen derfor årsregnskabet med henblik på selskabets fortsatte drift.

	2012 kr.	2011 t.kr.
2 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	-6.700.000	-14.800
Regulering af gæld til dagsværdi	<u>492.995</u>	<u>-1.012</u>
Værdireguleringer	<u><u>-6.207.005</u></u>	<u><u>-15.812</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Rundforbivej 186-188, 2850 Nærum	<u>6,75%</u>	<u>5,50%</u>

3 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

	2012	2011
	kr.	t.kr.
4 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2012	37.231.336	37.231
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
	<u>37.231.336</u>	<u>37.231</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>37.231.336</u>	<u>37.231</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2012	0	9.269
Tilbageførte opskrivninger	0	-9.269
	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2012	-5.531.336	0
Årets nedskrivninger	-6.700.000	-5.531
	<u>-12.231.336</u>	<u>-5.531</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2012	<u>-12.231.336</u>	<u>-5.531</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2012	<u>-12.231.336</u>	<u>-5.531</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u><u>25.000.000</u></u>	<u><u>31.700</u></u>

	2012 kr.	2011 t.kr.
5 Prioritetsgæld, langfristet		
FIH/Erhvervsbank 1615002 15.000.000	12.981.232	12.555
FIH/Erhvervsbank 1615001 29.000.000	<u>29.377.477</u>	<u>29.000</u>
Prioritetsgæld, nominel	<u>42.358.709</u>	<u>41.555</u>
Kursregulering primo	1.012.032	0
Årets kursregulering	<u>-492.995</u>	<u>1.012</u>
Kursregulering ultimo	<u>519.037</u>	<u>1.012</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	42.877.746	42.567
Heraf kortfristet del	<u>-42.877.746</u>	<u>-576</u>
Prioritetsgæld	<u><u>0</u></u>	<u><u>41.991</u></u>
6 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>42.877.746</u>	<u>576</u>
Prioritetsgæld	<u><u>42.877.746</u></u>	<u><u>576</u></u>

7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 25.290 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

8 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.