



**K/S Rundforbivej 186-188, Nærum**

c/o Michael Christensen  
Slotsvej 44  
2920 Charlottenlund

(CVR nr. 26 25 44 50)

**Årsrapport for perioden**

**1. januar 2013 - 31. december 2013**

**13. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Christensen', written over a horizontal line.

Dirigent

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2013 for K/S Rundforbivej 186-188, Nærum.

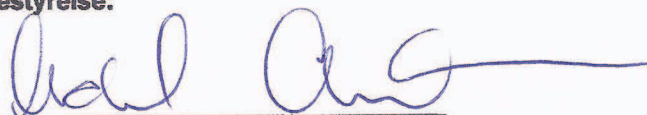
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte 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 2013.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2014

Bestyrelse:



Michael Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne 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 2013 - 31. december 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 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 driftsmæssigt underskud i 2014 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 den nødvendige driftslikviditet. 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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 som følge af betydeligheden af det forbehold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. maj 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

  
Knud Legaard  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Rundforbivej 186-188, Nærum c/o Michael Christensen Slotsvej 44 2920 Charlottenlund</b>  CVR-nummer: 26 25 44 50 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</b>
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes hos: COIN Fondsmæglerselskab A/S Klosterstræde 23A, 1 1157 København K</b>
<b>Bestyrelse</b>	<b>Michael Christensen Slotsvej 44 2920 Charlottenlund</b>
<b>Bankforbindelse</b>	<b>Handelsbanken FIH</b>
<b>Hovedaktivitet</b>	<b>Udlejning af fast ejendom</b>

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2013, et underskud på 3.086 t.kr. er utilfredsstillende, men er væsentlig 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 -22.414 t.kr.

Som følge af nedsat lejeindtægt som følge af lejers delvise fraflytning af ejendommen og långivers markante forhøjelse af rentesatsen på selskabets lån, har selskabet i 2013 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. Det vil derfor være en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets engagement med FIH Erhvervsbank kan opretholdes og udvides i takt med behov herfor indtil ejendommen er afhændet. Ledelsen forventer, men har ikke bekræftelse på at engagementet med FIH Erhvervsbank kan opretholdes og udvides og aflægger derfor årsregnskabet med henblik på selskabets fortsatte drift.

### **Begivenheder efter regnskabsåret 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**

#### **Investeringsjendom**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Idet ejendommen er sat til salg, er dagsværdien baseret på den af ejendomsmægleren opgjorte udbudspris.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret 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 1. januar 2013 - 31. december 2013**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		2.220.123	2.303
Driftsomkostninger		-263.813	-324
Andre eksterne omkostninger		<u>-59.856</u>	<u>-319</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.896.454	1.660
Værdireguleringer	2	<u>-2.480.963</u>	<u>-6.207</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-584.509	-4.547
Finansieringsomkostninger		<u>-2.501.119</u>	<u>-2.547</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-3.085.628</u></u>	<u><u>-7.094</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-3.085.628	-7.094
Overført fra tidligere år		-19.328.456	-12.481
Indbetaling vedrørende udtrådt kommanditist		<u>0</u>	<u>247</u>
<b>Til disposition</b>		<u><u>-22.414.084</u></u>	<u><u>-19.328</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-22.414.084</u>	<u>-19.328</u>
<b>Disponeret</b>		<u><u>-22.414.084</u></u>	<u><u>-19.328</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2013**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1/4	<u>22.000.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>22.000.000</u>	<u>25.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>22.000.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>		<u>77.075</u>	<u>28</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>513.384</u>	<u>262</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>590.459</u>	<u>290</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>22.590.459</u>	<u>25.290</u>

**BALANCE pr. 31. december 2013**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b> (Kommanditkapitalen udgør kr. 7.466.667)			
Overført resultat i alt		<u>-22.414.084</u>	<u>-19.328</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>-22.414.084</u>	<u>-19.328</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	6	43.510.997	42.878
Anden gæld		<u>1.493.546</u>	<u>1.740</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>45.004.543</u>	<u>44.618</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>45.004.543</u>	<u>44.618</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>22.590.459</u>	<u>25.290</u>
Going concern	1		
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		

## EGENKAPITALFORKLARING

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Overført resultat tidligere år	-19.328.456	-12.481
Overført af årets resultat	-3.085.628	-7.094
Indbetaling vedrørende udtrådt kommanditist	<u>0</u>	<u>247</u>
Overført resultat i alt	<u>-22.414.084</u>	<u>-19.328</u>
Egenkapital i alt	<u>-22.414.084</u>	<u>-19.328</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 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 ejendomsmarked, 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.

	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>2 Værdireguleringer</b>		
Nedskrivning af ejendom	-3.000.000	-6.700
Regulering af gæld til dagsværdi	<u>519.037</u>	<u>493</u>
Værdireguleringer	<u>-2.480.963</u>	<u>-6.207</u>

### 3 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2013	37.231.336	37.231
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
 Kostpris pr. 31/12 2013	 <u>37.231.336</u>	 <u>37.231</u>
 Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2013	-12.231.336	-5.531
Årets nedskrivninger	<u>-3.000.000</u>	<u>-6.700</u>
 Nedskrivninger pr. 31/12 2013	 <u>-15.231.336</u>	 <u>-12.231</u>
 Værdiregulering pr. 31/12 2013	 <u>-15.231.336</u>	 <u>-12.231</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	 <u>22.000.000</u>	 <u>25.000</u>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5 Prioritetsgæld, langfristet</b>		
FIH/Erhvervsbank 1615002 15.000.000	12.761.772	12.981
FIH/Erhvervsbank 1615001 29.000.000	<u>30.749.225</u>	<u>29.378</u>
Prioritetsgæld, nominal	<u>43.510.997</u>	<u>42.359</u>
Kursregulering primo	519.037	1.012
Årets kursregulering	<u>-519.037</u>	<u>-493</u>
Kursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>519</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	43.510.997	42.878
Heraf kortfristet del	<u>-43.510.997</u>	<u>-42.878</u>
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6 Prioritetsgæld, kortfristet</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>43.510.997</u>	<u>42.878</u>
Prioritetsgæld	<u>43.510.997</u>	<u>42.878</u>

**7 Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 22.590 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabet har givet transport i lejeindtægter i henhold til lejekontrakt.

**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.