



**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 2014 - 31. december 2014**

**14. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen

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

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****SIDE**

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 2014 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 2014.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

, den 29. maj 2015

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 2014 - 31. december 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

### Forbehold

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet forventes der et likviditetsmæssigt underskud i 2015 som forventes finansieret af FIH Erhvervsbank samt at FIH Erhvervsbank vil give saldokvittering på udækket gæld efter et salg af ejendommen. Det er ikke bekræftet, at selskabets finansielle engagement kan opretholdes, og at selskabet tilføres likvide midler i takt med behovet. Vi har således ikke kunnet opnå en revisionsmæssig overbevisning herom og for at selskabet er i stand til at indfri sine forpligtelser som de forfalder i 2015. 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 denne 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 årsregnskabsloven.

København, den 29. maj 2015

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Steen Christensen

Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Rundforbivej 186-188, Nærum</b> c/o Michael Christensen Slotsvej 44 2920 Charlottenlund  CVR-nummer: 26 25 44 50 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>Deloitte</b> Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes</b> <b>29. juni 2015 hos:</b>
<b>Bestyrelse</b>	<b>Michael Christensen</b> Slotsvej 44 2920 Charlottenlund
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken FIH
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

## **LEDELSESBERETNING**

### *Hovedaktivitet*

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

### *Udvikling i aktiviteter*

Resultat for 2014, et underskud på 7.612 t.kr., er utilfredsstillende, men er væsentlig påvirket af dagsværdiregulering af selskabets ejendom som er nedskrevet med 6.000 t.kr. i forhold til i årsregnskabet for 2013. Selskabets egenkapital udgør herefter -30.026 t.kr.

### *Going concern*

Med hensyn til selskabets fortsatte drift henvises til note 1 i årsrapporten.

### *Begivenheder efter balancedagen*

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Idet ejendommen er sat til salg, er dagsværdien baseret på hvad ejendommen vurderes at vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 2014 - 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægter		1.805.331	2.220
Driftsomkostninger		-263.663	-264
Andre eksterne omkostninger		-28.200	-60
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.513.468	1.896
Værdireguleringer	2	-6.000.000	-2.481
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-4.486.532	-585
Finansieringsomkostninger		-3.125.823	-2.501
<b>Årets resultat</b>		<u>-7.612.355</u>	<u>-3.086</u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-7.612.355	-3.086
Overført fra tidligere år		-22.414.084	-19.328
<b>Til disposition</b>		<u>-30.026.439</u>	<u>-22.414</u>
Fordeles således:			
Overført resultat		-30.026.439	-22.414
<b>Disponeret</b>		<u>-30.026.439</u>	<u>-22.414</u>

**BALANCE pr. 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2/4	<u>16.000.000</u>	<u>22.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.000.000</u>	<u>22.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>16.000.000</u>	<u>22.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender		<u>88.271</u>	<u>77</u>
Likvide beholdninger		<u>834.102</u>	<u>513</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>922.373</u>	<u>590</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>16.922.373</u>	<u>22.590</u>

**BALANCE pr. 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b> (Kommanditkapitalen udgør kr. 7.466.667)			
Overført resultat i alt		<u>-30.026.439</u>	<u>-22.414</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>-30.026.439</u>	<u>-22.414</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	6	45.351.800	43.511
Gæld til pengeinstitutter		1.620	0
Anden gæld		<u>1.595.392</u>	<u>1.493</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>46.948.812</u>	<u>45.004</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>46.948.812</u>	<u>45.004</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>16.922.373</u>	<u>22.590</u>
Going concern	1		
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## EGENKAPITALFORKLARING

	2014 kr.	2013 t.kr.
Kommanditkapital	11.200.000	11.200
Tilbagetaget anparter	<u>3.733.333</u>	<u>3.733</u>
Nedskreven kommanditkapital	<u>7.466.667</u>	<u>7.467</u>
Indbetalt kommanditkapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat tidligere år	-22.414.084	-19.328
Overført af årets resultat	<u>-7.612.355</u>	<u>-3.086</u>
Overført resultat i alt	<u>-30.026.439</u>	<u>-22.414</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-30.026.439</u></u>	<u><u>-22.414</u></u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 1 Going concern

Selskabet har i 2014 haft et betydeligt negativt cash flow på driften. Ledelsen forventer ej heller positivt cash flow fra driften i 2015, idet dette vil kræve en eller flere nye lejere til selskabets ejendom. Ledelsen har derfor sat ejendommen til salg og forventer, men har ikke bekræftelse på, at engagementet med FIH Erhvervsbank er afhændet. Det er ledelsens forventning at FIH Erhvervsbank vil give saldokvittering på udækket gæld efter et salg af ejendommen. Henset hertil aflægges ledelsen derfor årsregnskabet med henblik på selskabets fortsatte drift.

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>2 Værdireguleringer</b>		
Nedskrivning af ejendom		
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	-6.000.000	-3.000
	<u>0</u>	<u>519</u>
Værdireguleringer	<u>-6.000.000</u>	<u>-2.481</u>
<b>3 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2014	37.231.336	37.231
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>37.231.336</u>	<u>37.231</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2014	-15.231.336	-12.231
Årets nedskrivninger	<u>-6.000.000</u>	<u>-3.000</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2014	<u>-21.231.336</u>	<u>-15.231</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2014	<u>-21.231.336</u>	<u>-15.231</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>16.000.000</u>	<u>22.000</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>5 Prioritetsgæld, langfristet</b>		
FIH/Erhvervsbank 1615002 15.000.000	13.382.772	12.762
FIH/Erhvervsbank 1615001 29.000.000	31.969.028	30.749
	<u>45.351.800</u>	<u>43.511</u>
Prioritetsgæld, nominal		
Kursregulering primo	0	519
Årets kursregulering	0	-519
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursregulering ultimo		
Prioritetsgæld, kursreguleret	45.351.800	43.511
Heraf kortfristet del	<u>-45.351.800</u>	<u>-43.511</u>
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6 Prioritetsgæld, kortfristet</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>45.351.800</u>	<u>43.511</u>
Prioritetsgæld	<u>45.351.800</u>	<u>43.511</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 16.922 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.

### 9 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Rundforbivej 186-188, Nærum har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Rundforbivej 186-188, Nærum har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Rundforbivej 186-188, 2001 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.