

## **K/S Odense - Rugårdsvej**

**CVR nr. 27 46 19 13**

### **Årsrapport 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
13. maj 2015

---

**Henrik Andersen, Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Odense - Rugårdsvej c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København
	CVR-nr.: 27 46 19 13 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej ApS
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej ApS c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2014 for K/S Odense - Rugårdsvej. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. maj 2015

Direktion

---

Komplementarselskabet Odense  
Rugårdsvej ApS

Bestyrelse i  
Komplementarselskabet Odense  
Rugårdsvej ApS

---

Bjarne Petersen  
Formand

---

Lars Glarborg

---

Ib Skals

---

Søren Olsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Odense - Rugårdsvej*

### **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Odense - Rugårdsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vores revision 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på note 1 - afsnit "Værdiansættelse af ejendom", hvori ledelsen beskriver den generelle øgede usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets 1. prioritetslån. Lånet udløb den 11. juni 2014 og der er forhandlinger i gang med banken om en refinansiering. Vi skal ydermere gøre opmærksom på, at selskabet har negativ egenkapital inkl. den ikke indbetalte del af stamkapitalen, og der er betydelig usikkerhed om investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelsen i takt med at de forfalder. En refinansiering af selskabets 1. prioritetslån samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets 2. prioritetslån og kassekredit. Selskabets 2. prioritetslån og kassekredit er overgået til LMN Finance Ltd. i 2014 og afventer en refinansiering eller forlængelse. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

## **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 11. maj 2015

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Selskabet ejendom har i hele perioden været fuldt udlejet.

Året resultat er ikke tilfredsstillende, hvilket hovedsageligt skyldes nedskrivning af investortilgodehavender.

For året 2015 forventes et negativt resultat.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Odense - Rugårdsvej for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>868.150</b>	<b>843.685</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>868.150</b>	<b>843.685</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	5.111	188
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.337.519	-1.315.136
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-464.258</b>	<b>-471.263</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		-464.258	-471.263
<b>I alt</b> .....		<b>-464.258</b>	<b>-471.263</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b> DKK	<b>2013</b> DKK
Investeringsejendom.....		16.300.000	16.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	4	<b>16.300.000</b>	<b>16.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....		<b>16.300.000</b>	<b>16.300.000</b>
Tilgodehavende investorindskud.....		197.697	114.149
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>197.697</b>	<b>114.149</b>
<b>Likvider</b> .....		<b>538.441</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....		<b>736.138</b>	<b>114.149</b>
<b>Aktiver</b> .....		<b>17.036.138</b>	<b>16.414.149</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b> DKK	<b>2013</b> DKK
Indskud kommanditister.....		5.124.378	4.174.378
Overført resultat.....		-10.220.152	-9.755.894
<b>Egenkapital.....</b>	<b>5</b>	<b>-5.095.774</b>	<b>-5.581.516</b>
Gæld til kreditinstitutter.....	6	0	3.271.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>0</b>	<b>3.271.728</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	18.191.633	15.464.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.999.999	1.974.834
Husleje depositum.....		881.233	881.233
Forudbetalt leje.....		349.295	51.314
Anden gæld.....		709.752	352.556
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>22.131.912</b>	<b>18.723.937</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>22.131.912</b>	<b>21.995.665</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>17.036.138</b>	<b>16.414.149</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>7</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>8</b>		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

### **Værdiansættelse af ejendom**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,5% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2014. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

## Noter

Selskabets 1. prioritetslån udløb den 11. juni 2014. Der er forhandlinger i gang med banken om en refinansiering af lånet. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån.

Selskabets 2. prioritetslån og kassekredit er overgået til LMN Finance Ltd. i 2014. Lånene er aldrig blevet refinansieret hos LMN Finance Ltd. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalerne samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalerne forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 1.067.

## Noter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	DKK	DKK
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt.....	5.111	188
	<b>5.111</b>	<b>188</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.337.519	1.315.136
	<b>1.337.519</b>	<b>1.315.136</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2014.....		25.368.030
<b>Kostpris 31. december 2014.....</b>		<b>25.368.030</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		-9.068.030
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....</b>		<b>-9.068.030</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>		<b>16.300.000</b>
<p>Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.</p>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	6,50	6,50
<p>Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:</p>		
+0,5%	-1.142	
-0,5%	1.332	

## Noter

### 5 Egenkapital

	1/1-14 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-14 DKK
Kommanditkapital.....	10.000.000	0	0	10.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-5.825.622	950.000	0	-4.875.622
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>4.174.378</b>	<b>950.000</b>	<b>0</b>	<b>5.124.378</b>
Overført resultat.....	-9.755.894	0	-464.258	-10.220.152
<b>I alt.....</b>	<b>-5.581.516</b>	<b>950.000</b>	<b>-464.258</b>	<b>-5.095.774</b>

Der er udstedt 80 andele af DKK 125.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2014 DKK	2013 DKK
Efter 5 år.....	0	1.474.728
Mellem 1 og 5 år.....	0	1.797.000
<b>Langfristet del.....</b>	<b>0</b>	<b>3.271.728</b>
Indenfor 1 år.....	18.191.633	15.464.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>	<b>18.191.633</b>	<b>18.735.728</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 156.

## Noter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 18.192 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt TDKK 16.300, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.