
K/S Odense - Rugårdsvej

Ewaldsgade 7, 2200 København N

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 27 46 19 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /6 2019

Carsten Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Odense - Rugårdsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. juni 2019

Direktion

Komplementarselskabet Odense
Rugårdsvej

Bestyrelse

Søren Olsen

Bjarne Petersen

Lars Glarborg

Ib Skals

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Odense - Rugårdsvej

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Odense - Rugårdsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning for fortsat drift. Selskabet har i året solgt deres ejendom og i den forbindelse har den realiserede salgssum ikke været tilstrækkelig til at indfri samtlige gældsforpligtelser. Der resterer pr. 31. december 2018 en restgæld på TDKK 3.105. Selskabets fortsatte drift er derfor afhængig af at investorerne indskyder yderligere kapital udover deres resthæftelse til at dække denne forpligtelse eller at gælden akkorderes. Der er på underskriftstidspunktet ikke opnået aftale med långivere eller modtaget støttetilsagn fra investorer. Der henvises desuden til note 1 i årsregnskabet "Going concern".

Som følge af ovenstående forhold er der betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, hvorfor vi ikke anser det som passende at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af usikkerhed ved fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation i relation til de beløb og andre elementer, der er påvirket af denne usikkerhed.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 4. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ferass Hamadé

statsautoriseret revisor

mne35441

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Odense - Rugårdsvej Ewaldsgade 7 2200 København N CVR-nr.: 27 46 19 13 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. november 2003 Hjemstedskommune: København
Komplementar	Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej ApS c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 2200 København N
Bestyrelse	Søren Olsen Bjarne Petersen Lars Glarborg Ib Skals
Direktion	Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets har i 2018 afhændet deres investeringsejendom og har efterfølgende ingen anden aktivitet. Selskabet forventes likvideret i løbet af 2019.

Udvikling i året

Selskabets ejendom har i regnskabsåret 2018 ikke været udlejet. Ejendommen blev solgt med overtagelse i 2018.

Året resultat er ikke tilfredsstillende.

Selskabet forventes likvideret i 2019 efter indfrielse af selskabets kreditorer.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2018 negativ.

Selskabets investorer er igang med at indgå aftale med kreditinstitut vedrørende afvikling af selskabets lån.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-1.121.336	-484.592
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	500.000	1.700.000
Bruttotab efter værdireguleringer		-621.336	1.215.408
Finansielle indtægter	3	450.000	0
Finansielle omkostninger	4	-875.617	-1.273.070
Årets resultat		-1.046.953	-57.662

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.046.953	-57.662
		-1.046.953	-57.662

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		0	18.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	0	18.000.000
Anlægsaktiver		0	18.000.000
Tilgodehavende investorindskud		205.746	481.103
Andre tilgodehavender		2.798	4.985
Tilgodehavender		208.544	486.088
Likvide beholdninger		423.940	138.882
Omsætningsaktiver		632.484	624.970
Aktiver		632.484	18.624.970

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kommanditaktiekapital		7.500.000	7.500.000
Ikke indbetalt selskabskapital		0	-1.371.010
Regulering for ikke indbetalt selskabskapital		1.725.308	1.662.056
Overført resultat		-11.963.415	-10.916.462
Egenkapital	6	-2.738.107	-3.125.416
Gæld til realkreditinstitutter		3.104.956	17.441.239
Kreditinstitutter		0	2.000.000
Anden gæld		265.635	2.300.147
Periodeafgrænsningsposter		0	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.370.591	21.750.386
Gældsforpligtelser		3.370.591	21.750.386
Passiver		632.484	18.624.970
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til afvikling af selskabets gæld, samt investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2018.

Selskabet har efter salget af ejendommen fortsat en gæld til realkreditinstitutter på ca. TDKK 3.105, hvor der foreløbigt ikke er indgået endelig aftale omkring afvikling.

Selskabet forventer at kunne indgå aftale med kreditinstitut omkring afvikling, hvorefter selskabet forventes likvideret. En forudsætning for solvent likvidation af selskabet er, at selskabets kommanditister kan og vil honorere det fremtidige likviditetsbehov. Alternativt at der opnås en akkordning hos selskabets långiver. Såfremt dette ikke lykkedes vil selskabet gå konkurs.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	500.000	1.700.000
	<u>500.000</u>	<u>1.700.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	450.000	0
	<u>450.000</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	875.617	1.273.070
	<u>875.617</u>	<u>1.273.070</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	25.368.030
Afgang i årets løb	-25.368.030
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar	-7.368.030
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	7.368.030
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

6 Egenkapital

	Kommanditakti ekapital DKK	Ikke indbetalt selskabs- kapital DKK	Regulering for ikke indbetalt selskabs- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	7.500.000	-1.371.010	1.662.056	-10.916.462	-3.125.416
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	1.371.010	63.252	0	1.434.262
Årets resultat	0	0	0	-1.046.953	-1.046.953
Egenkapital 31. december	<u>7.500.000</u>	<u>0</u>	<u>1.725.308</u>	<u>-11.963.415</u>	<u>-2.738.107</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Kontraktlige forpligtelser		
Kommanditselskabet har indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2019. Honoraret i opsigelsesperioden udgør: Inden for 1 år	<u>125.000</u>	<u>152.775</u>
	<u>125.000</u>	<u>152.775</u>

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Odense - Rugårdsvej for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Som følge af den forventede afvikling af selskabets ejendomsdrift aflægges årsregnskabet ikke under forudsætning om fortsat drift.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet baseret på modtaget salgsaftale.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.