

---

# ***K/S Odense - Rugårdsvej***

Regnbuepladsen 5, 4, 1550 København V

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 27 46 19 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/4 2018

Henrik Lind  
Dirigent



**pwc**

# 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

Bestyrelsen i Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej ApS og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2018

## Direktion

Komplementarselskabet Odense  
Rugårdsvej

## Bestyrelsen i Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej ApS

Søren Olsen

Bjarne Petersen

Lars Glarborg

Ib Skals

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Odense - Rugårdsvej

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Odense - Rugårdsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

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 konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 "Going Concern", hvori ledelsen redegør for den negative egenkapital. Selskabet forventer ikke at fortsætte driften og indregning, måling og klassifikation sker under hensyntagen hertil. En forudsætning for solvent afvikling af selskabet er, at selskabets kommanditister kan og vil honorere det fremtidige likviditetsbehov, alternativt at der opnås en akkordring hos selskabets långiver. Såfremt dette ikke lykkedes vil selskabet gå konkurs.

## 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.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.
- 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,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 30. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Søren Korgaard-Møllerup

statsautoriseret revisor

mne31477

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Odense - Rugårdsvej Regnbuepladsen 5, 4 1550 København V  CVR-nr.: 27 46 19 13 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. november 2003 Hjemstedskommune: København
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej ApS c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V
<b>Direktion</b>	Komplementarselskabet Odense Rugårdsvej
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

## Udvikling i året

Selskabet ejendom har i hele perioden været delvist udlejet. Selskabets hovedlejer VUC/HF Fyn er fraflyttet pr. 30. september 2016 og lejemålet er endnu ikke genudlejet. Ungdomsskoleforeningen har ligeledes opsagt deres lejemål og er fraflyttet ejendommen pr. 30. april 2017.

Året resultat er ikke tilfredsstillende.

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

## Begivenheder efter balancedagen

Der er i efteråret 2017 underskrevet en ikke bindende salgsaftale. Efterfølgende er det i 2018 bekræftet af ejendomme overdrages til ny køber pr. 1. maj 2018.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-484.592</b>	<b>1.368.973</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	4	1.700.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.215.408</b>	<b>1.368.973</b>
Finansielle indtægter	5	0	14.048
Finansielle omkostninger	6	-1.273.070	-1.480.013
<b>Årets resultat</b>		<b>-57.662</b>	<b>-96.992</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-57.662	-96.992
		<b>-57.662</b>	<b>-96.992</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		18.000.000	16.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>18.000.000</b>	<b>16.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.000.000</b>	<b>16.300.000</b>
Tilgodehavende investorindskud		481.103	320.832
Andre tilgodehavender		4.985	4.157
<b>Tilgodehavender</b>		<b>486.088</b>	<b>324.989</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>138.882</b>	<b>394.581</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>624.970</b>	<b>719.570</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.624.970</b>	<b>17.019.570</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kommanditaktiekapital		7.500.000	7.500.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-1.371.010	-2.171.010
Regulering for ikke indbetalt selskabskapital		1.662.056	1.662.056
Overført resultat		-10.916.462	-10.858.800
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-3.125.416</b>	<b>-3.867.754</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.441.239	18.191.633
Kreditinstitutter		2.000.000	2.000.000
Anden gæld		2.300.147	695.691
Periodeafgrænsningsposter		9.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.750.386</b>	<b>20.887.324</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.750.386</b>	<b>20.887.324</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.624.970</b>	<b>17.019.570</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Værdiansættelse af ejendomme	2		
Going concern	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 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 er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

## 2 Værdiansættelse af ejendomme

Ejendommen er i regnskabet optaget til forventet salgsværdi fratrukket sædvanlige salgskostninger.

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.

## 3 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 inkl. den ikke indbetalte del af stamkapitalen er negativ pr. 31. december 2017.

Selskabets 1. og 2. prioritetslån er forlænget som følge af det forventede salg af ejendommen.

Engagementet med selskabets 2. prioritet skal efter afregning af salgsprisen for ejendommen genforhandles.

Selskabet forventer ikke at fortsætte driften og indregning, måling og klassifikation sker under hensyntagen hertil. En forudsætning for solvent afvikling af selskabet er, at selskabets kommanditister kan og vil honorere det fremtidige likviditetsbehov, alternativt at der opnås en akkordring hos selskabets långiver. Såfremt dette ikke lykkedes vil selskabet gå konkurs.

Selskabets hovedlejer er fraflyttet pr. 30. september 2016 og selskabets anden lejer er fraflyttet ejendommen pr. 30. april 2017.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>4 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	1.700.000	0
	<u><b>1.700.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	14.048
	<u><b>0</b></u>	<u><b>14.048</b></u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.273.070	1.480.013
	<u><b>1.273.070</b></u>	<u><b>1.480.013</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	25.368.030
Kostpris 31. december	25.368.030
Værdireguleringer 1. januar	-9.068.030
Årets værdireguleringer	1.700.000
Værdireguleringer 31. december	-7.368.030
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>18.000.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er baseret på købsaftale.

### 8 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	-2.171.010	1.662.056	-10.858.800	-3.867.754
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	800.000	0	0	800.000
Årets resultat	0	0	0	-57.662	-57.662
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>7.500.000</b>	<b>-1.371.010</b>	<b>1.662.056</b>	<b>-10.916.462</b>	<b>-3.125.416</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 17.441 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt tDKK 18.000, samt transport i lejeindtægter. Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.		
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Kommanditselskabet har indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2018. Honoraret i opsigelsesperioden udgør:		
Inden for 1 år	<u>152.775</u>	<u>157.677</u>
	<u><b>152.775</b></u>	<u><b>157.677</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Odense - Rugårdsvej for 2017 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 2017 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

## 10 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

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### 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

#### Investerings ejendomme

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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 investerings ejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet baseret på modtaget salgsaftale.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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.