

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

CVR-nr. 30 59 01 04

Årsrapport 2012

6. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

22. februar 201³



Nils. B. Bonde

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

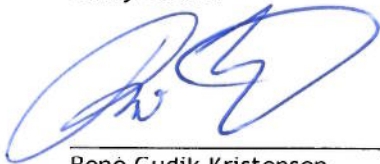
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. februar 2013

Bestyrelsen:



René Gudik Kristensen



René Steen



Henning Søgaard Nielsen

Til kommanditisterne i K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 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 udførelsen 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 interne kontroller, der er relevante for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Der er efter vores opfattelse betydelig usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften, idet selskabets forretningsgrundlag er ophørt ved tvangsauktionssalget af selskabets ejendom. Selskabet har tillige en betydelig underbalance. Der forsøges at indgå aftaler med selskabets finansieringskilder omkring en løsning med indskud fra investorerne og en akkordering af selskabets gældsposter. Selskabet forventes herefter at blive afviklet. Det er vores vurdering, at der på trods af indgåelse af en aftale med selskabets finansieringskilder fortsat vil være en underbalance i selskabet, hvorfor vi tager forbehold for fortsat drift. Vi henviser i øvrigt til note 1.

Der er ikke, som følge af selskabets økonomiske situation, tilskrevet renter på selskabets gæld overfor BRF og Finansiell Stabilitet siden sommeren 2011. Finansieringskilderne har dog ikke fraskrevet sig retten til forretning af mellemværendet. Vi er ikke bekendt med størrelsen af rentekomkostningerne og kan således ikke opgøre den negative effekt på selskabets resultat og egenkapital og vi tager forbehold herfor.

Der er tillige usikkerhed omkring investorernes evne til at kunne betale forfaldne investorindbetalinger, hvorfor der tages forbehold for værdiansættelse heraf.

Selskabet har under eventualforpligtelser oplyst om en ikke overdraget momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med tvangsauktionssalget af selskabets ejendom. Der er endnu ikke indgået aftale med SKAT omkring afskrivningen af momsreguleringsforpligtelsen. Såfremt der ikke indgås aftale med SKAT vil der påhvile selskabet en ydeligere gældsforpligtelse i niveau kr. 6 mio.. Som følge af denne væsentlige usikkerhed tager vi forbehold for selskabets gældsforpligtelser.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

Udtalelse om ledelsesberetningen

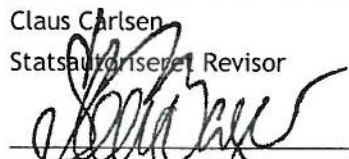
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20. februar 2012


Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
Statsautoriseret Revisor



Steen K. Bager
Statsautoriseret Revisor



Oplysninger om selskabet

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

Selskabet:

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 30 59 01 04

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Sandbækvej, Storkøbenhavn

Bestyrelse:

René Gudik Kristensen
René Steen
Henning Søgaard Nielsen

Revision:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabet har afhændet sin ejendom i sommeren 2011 på tvangsauktion, og er herefter uden aktivitet.

Som følge af salget af selskabets ejendom er der således ikke et fremtidig forretningsmæssigt grundlag for selskabets drift.

Selskabet har en betydelig underbalance og der forhandles fortsat med selskabets finansieringskilder omkring afvikling af gælden, herunder indgåelse af akkord. Det er hensigten, at selskabet skal afvikles herefter.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 389.332, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 807.232, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering på selskabs lån.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -47.496.607.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægten

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Lejeindtægter		0	582
Driftsomkostninger	2	76.268	182
Bruttoresultat		-76.268	400
Administrationsomkostninger	3	352.214	298
Resultat før finansiering		-428.481	101
Finansielle indtægter		1.127	15
Finansielle omkostninger	5	-816.686	3.254
Driftsresultat		389.332	-3.137
Værdireguleringer	6	417.900	-15.115
Regnskabsnæssigt resultat		807.232	-18.252
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		807.232	-18.252
Disponeret i alt		807.232	-18.252

Balance

31. december 2012

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende investorindskud		291.250	391
Mellemregning, E/F Sandbækvej		37.192	59
Indestående på klientkonto hos advokat		150.061	200
Moms tilgode		54.763	37
Tilgodehavender i alt		<u>533.266</u>	<u>687</u>
Likvide beholdninger		40.974	119
Omsætningsaktiver i alt		<u>574.240</u>	<u>807</u>
Aktiver i alt		<u>574.240</u>	<u>807</u>

Balance

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af selskabskapital	8	9.982.500	9.733
Overført resultat	9	-57.479.107	-58.286
Egenkapital i alt		<u>-47.496.607</u>	<u>-48.554</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Banklån BRF Bank		0	0
ApS Komplementarselskabet Sandbækvej, Storkøbenhavn		176.180	153
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>176.180</u>	<u>153</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forfalden BRF Kredit		32.540.412	32.840
Forfalden BRF Bank		5.232.593	5.350
Kassekredit Finansiell Stabilitet		10.003.500	10.004
Anden gæld	10	118.162	172
Periodiserede renter		0	841
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>47.894.667</u>	<u>48.366</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>48.070.847</u>	<u>49.361</u>
Passiver i alt		<u>574.240</u>	<u>807</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	11		
Eventualforpligtelser	12		

Noter

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

1 Fortsat drift, Going Concern

Selskabet har afhændet sin ejendom i sommeren 2011 på tvangsauktion til BRF Kredit, og er herefter uden aktivitet.

Som følge af salget af selskabets ejendom er der således ikke et fremtidig forretningsmæssigt grundlag for selskabets drift.

Selskabet har en betydelig underbalance og der forhandles fortsat med selskabets finansieringskilder omkring afvikling af gælden, herunder indgåelse af akkord. Det er hensigten, at selskabet skal afvikles herefter.

	2012	2011
	kr.	t.kr.
2 Driftsomkostninger		
Annoncer	0	19
Ejendomsmægler	0	56
Reparation og vedligehold	0	13
Andre honorarer	0	3
El/gas	0	-2
Fællesudgifter, korrektion tidligere år	76.268	93
Driftsomkostninger i alt	76.268	182
3 Administrationsomkostninger		
Ejendoms og selskabsadministration	76.209	149
Rådgivningsmæssig assistance	0	30
Revision og regnskabsmæssig assistance	120.500	30
Skattemæssig assistance	0	17
Øvrige administrationsomkostninger	2.367	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.137	3
Advokat	150.000	70
Administrationsomkostninger i alt	352.214	298
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	1.127	15
Finansielle indtægter i alt	1.127	15
5 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet BRF Kredit, korrektion tidligere år	-723.185	2.705
Renter, 2. prioritet BRF Bank, korrektion tidligere år	-117.821	327
Renter, kassekredit Finansiell Stabilitet	0	200
Renter, ej fradragssberttiget	784	3
Renter, komplementar	23.035	18
Bankomkostninger/gebyrer	500	1
Finansielle omkostninger i alt	-816.686	3.254

Noter

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

	2012 kr.	2011 t.kr.
6 Værdiregulering		
Ejendommen, værdiregulering i året	0	-18.600
Finansiering, værdiregulering i året	417.900	3.485
Værdiregulering i alt	<u>417.900</u>	<u>-15.115</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Kostpris pr. 1. januar 2012	0	68.062
Afgang i årets løb	0	-68.062
Kostpris pr. 31. december 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2012	0	28.062
Årets værdiregulering	0	-28.062
Værdiregulering i alt. 31. december 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
8 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 100.200	10.020.000	10.020
Årets tilbagebetalinger	-37.500	-288
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>9.982.500</u>	<u>9.733</u>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 260.000	<u>26.000.000</u>	<u>26.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-474.966</u>	<u>-486</u>

Noter

K/S Sandbækvej, Storkøbenhavn

	2012 kr.	2011 t.kr.
9 Overført resultat		
Saldo 1. januar	-58.286.339	-40.034
Årets overførte overskud eller tab	807.232	-18.252
Saldo 31. december	-57.479.107	-58.286
10 Anden gæld		
Ejendomsinvest	16.662	62
Skyldige omkostninger	101.500	110
Anden gæld i alt	118.162	172

11 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld. Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

12 Eventualforpligtelser

Der er indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med Ejendomsinvest, som tidligst kan ophøre til 31. december 2017

Selskabets ejendom er på tvangsauktion overtaget af BRF Kredit, som ikke har ønsket at overtage momsreguleringsforpligtelsen. BRF Kredit har ikke afhændet ejendommen på nuværende tidspunkt og det er hensigten, at indlede forhandlinger med SKAT omkring anvendelse af reglerne i moms bekendtgørelsens §19. Denne regel gør, at momsreguleringsforpligtelsen i niveau kr. 5 mio. afskrives på samme måde, som om ejendommen fortsat var ejet af selskabet. Såfremt BRF Kredit afhænder ejendommen vil selskabet skulle afregne den resterende del af momsreguleringsforpligtelsen overfor SKAT.