

K/S Herlev

CVR-nr. 29 20 49 34

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Kbh den *27/6-13*



Dirigent

Athos Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nimbusparken 24, 2. - 2000 Frederiksberg - Danmark - CVR-nr.:29610835

Tel.:3345 1000 - Web: www.athos.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K/S Herlev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 27. juni 2013

Bestyrelse



Peter List



Jannick Florentz Støhr

Martin Wolf

Den uafhængige revisors erklæringer

Til indehaverne i K/S Herlev

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herlev for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 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 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 med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

I forbindelse med skift af administrator i løbet af regnskabsåret 2012, er regnskabsmaterialet bortkommet hos den tidligere administrator. Vi har ikke på anden vis været i stand til at opnå overbevisning omkring sammenligningstallene for 2011, hvorfor vi tager forbehold herfor. Da primobalancen indgår i resultatet for 2012, tager vi endvidere forbehold for indvirkningen på årets resultat for 2012.

Vi har endvidere ikke på anden vis været i stand til at opnå overbevisning omkring forekomsten af selskabets andre eksterne omkostninger for regnskabsåret 2012 på t.kr. 696, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Vi har endelig ikke på anden vis været i stand til at opnå overbevisning omkring fuldstændigheden af selskabets skyldige moms pr. 31. december 2012 på t.kr. 355, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsrapporten, bortset fra den mulige virkning af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets lejer har opsagt lejemålet med fraflytning pr. ultimo oktober 2013. Fastholdelsen af selskabets kreditfaciliteter hos 1. prioritetshaver er betinget af, at der indgås en ny lejeaftale. Der henvises til årsregnskabet note 1 for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 2 for ledelsens omtale af usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger på t.kr. 7.135.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Regnskabet til sammenligning er revideret af en anden revisor, jf. ISA 710 afsnit 17 og 19.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets regnskabsmateriale er bortkommet. Ledelsen kan ifalde ansvar for den manglende overholdelse af bogføringslovens bestemmelser omkring opbevaring af regnskabsmateriale.

Selskabet har ikke angivet moms korrekt og rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Frederiksberg, den 27. juni 2013

Athos
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Morten Schwensen
statsautoriseret revisor



Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Herlev
Duehusvej 17
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 29 20 49 34
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Køge

Bestyrelse

Peter List
Jannick Florentz Stæhr

Revision

Athos
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Nimbusparken 24, 2.
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom beliggende Nørrelundvej 10, Herlev.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 5.606.056, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 7.851.026.

Årets underskud er påvirket af nedskrivning af selskabets ejendom med t.kr. 4.233.

Selskabet har i regnskabsåret 2012 skiftet administrator og i denne forbindelse er regnskabsmaterialet bortkommet hos den tidligere administrator.

Kapitalberedskabet

Selskabets lejer har opsagt lejemålet med fraflytning pr. ultimo oktober 2013. Fastholdelsen af selskabets kreditfaciliteter hos 1. prioritetshaver er betinget af, at der indgås en ny lejeaftale. Det er ledelsens vurdering at lejemålet kan genudlejes pr. 1. november 2013 og at kreditfaciliteterne derved kan fastholdes.

Negative resultater har medført en anstrengt likviditet for selskabet. Det er ledelsens vurdering at de nuværende kreditfaciliteter kan fastholdes og at kommanditisterne vil indskyde yderligere kapital således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i 2012 fået udarbejdet en værdiansættelsesrapport vedrørende selskabets ejendom. Af rapporten blev afkastkravet skønnet til 9,7 % og det årlige driftsoverskud ved genudlejning skønnet til t.kr. 692. Værdien af selskabets ejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 7.135.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af ejendommen med hhv. t.kr. -350 og t.kr. 388.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Herlev for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra udlejning af kommanditselskabets faste ejendom indregnes i resultatopgørelsen med den lejeindtægt, der vedrører regnskabsåret, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet beskatning foregår hos selskabsdeltagerne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 20 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Lejeindtægter		1.129.545	865.910
Andre eksterne omkostninger		-695.726	-1.240.716
Bruttoresultat		433.819	-374.806
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-5.002.507	-769.487
Resultat før finansielle poster		-4.568.688	-1.144.293
Finansielle indtægter		8	0
Finansielle omkostninger		-1.037.376	-912.505
Arets resultat		<u>-5.606.056</u>	<u>-2.056.798</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat		-5.606.056	-2.056.798
		<u>-5.606.056</u>	<u>-2.056.798</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Grunde og bygninger		7.135.000	12.137.507
Materielle anlægsaktiver	3	7.135.000	12.137.507
Anlægsaktiver i alt		7.135.000	12.137.507
Andre tilgodehavender		7.087	328.911
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		36.483	1.138.448
Tilgodehavender		43.570	1.467.359
Likvide beholdninger		108	7
Omsætningsaktiver i alt		43.678	1.467.366
Aktiver i alt		7.178.678	13.604.873

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Selskabskapital		4.335.870	3.950.000
Overført resultat		<u>-12.186.896</u>	<u>-6.580.840</u>
Egenkapital	4	<u>-7.851.026</u>	<u>-2.630.840</u>
Kreditinstitutter		0	12.948.891
Anden gæld		<u>155.435</u>	<u>146.685</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>155.435</u>	<u>13.095.576</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	13.248.958	574.041
Kreditinstitutter		988.250	1.035.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.454.005
Anden gæld		637.061	69.329
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>7.449</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.874.269</u>	<u>3.140.137</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.029.704</u>	<u>16.235.713</u>
Passiver i alt		<u>7.178.678</u>	<u>13.604.873</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets lejer har opsagt lejemålet med fraflytning pr. ultimo oktober 2013. Fastholdelsen af selskabets kreditfaciliteter hos 1. prioritetshaver er betinget af, at der indgås en ny lejeaftale. Det er ledelsens vurdering at lejemålet kan genudlejes pr. 1. november 2013 og at kreditfaciliteterne derved kan fastholdes.

Negative resultater har medført en anstrengt likviditet for selskabet. Det er ledelsens vurdering at de nuværende kreditfaciliteter kan fastholdes og at kommanditisterne vil indskyde yderligere kapital således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i 2012 fået udarbejdet en værdiansættelsesrapport vedrørende selskabets ejendom. Af rapporten blev afkastkravet skønnet til 9,7 % og det årlige driftsoverskud ved genudlejning skønnet til t.kr. 692. Værdien af selskabets ejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 7.135.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af ejendommen med hhv. t.kr. -350 og t.kr. 388.

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar	17.429.321
Kostpris 31. december	17.429.321
Af- og nedskrivninger 1. januar	5.291.814
Årets nedskrivninger	4.233.020
Årets afskrivninger	769.487
Af- og nedskrivninger 31. december	10.294.321
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.135.000

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.950.000	-6.580.840	-2.630.840
Kontant kapitalforhøjelse	385.870	0	385.870
Årets resultat	0	-5.606.056	-5.606.056
Egenkapital 31. december	4.335.870	-12.186.896	-7.851.026

Kommanditanpartskapitalen består af 100 kapitalandele à nominelt kr. 39.500, fordelt på 10 kommanditister med hver 10 kapitalandele. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kreditinstitutter	13.522.932	13.248.958	13.248.958	0
Anden gæld	146.685	155.435	0	0
	13.669.617	13.404.393	13.248.958	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet givet pant i grunde og bygninger t.kr. 17.288, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 7.135.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er part i to verserende tvister, hvor modparterne har nedlagt påstand om betaling af i alt t.kr. 342. Ledelsen forventer ikke at tvisterne vil medføre omkostninger for selskabet.