

## **K/S Herlev**

**CVR-nr. 29 20 49 34**

**Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den /

---

Dirigent

**Odense**  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

**København**  
Nimbusparken 24, 2  
2000 Frederiksberg

**Kolding**  
Kokholm 3A, 2  
6000 Kolding

# Indholdsfortegnelse

**Side**

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

## **Ledelsesberetning**

Seleksopslysninger	6
Ledelsesberetning	7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Herlev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 17. juni 2014

### Bestyrelse

Peter List  
formand

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 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2012, er selskabets regnskabsmateriale bortkommet hos den tidligere administrator. Da primobalancen for 2012 har indvirkning på årets resultat for 2012, tager vi forbehold for årets resultat for 2012.

Vi har endvidere ikke 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 samt for en eventuel påvirkning på årets resultat for 2013.

Vi har endelig ikke været i stand til at opnå tilstrækkelig overbevisning omkring fuldstændigheden af selskabets skyldige moms pr. 31. december 2013 på t.kr. 516, hvorfor vi tager forbehold herfor.

### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets gæld til 1. prioritethaver på t.kr. 11.976 er misligholdt og 2. prioritethaver har tilkendegivet, at lånet på t.kr. 2.119 vil blive opsagt. Der henvises til årsregnskabets note 1 for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2 for ledelsens omtale af usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger på t.kr. 6.500.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets regnskabsmateriale fra tidligere år 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 17. juni 2014

**Baker Tilly Denmark**  
Godekandt Revisionspartnerselskab

  
Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

  
Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Herlev  
Gammel Køge Landevej 55  
2500 Valby

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

### Bestyrelse

Peter List, formand  
Martin Wolf

### Revision

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
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 2013 udviser et underskud på kr. 920.894, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 8.317.720.

Selskabets lejer opsagde lejemålet og fraflyttede dette pr. ultimo oktober 2013. Der er indgået lejeaftale omkring delvis genudlejning af lejemålet pr. 1. december 2014 og der arbejdes på at genudleje den resterende del af lejemålet.

### Kapitalberedskabet

De negative resultater, herunder som følge af tomgang i selskabets lejemål, har medført en anstrengt likviditet. Selskabets gæld til 1. prioritetshaver på t.kr. 11.976 er som følger heraf misligholdt og 2. prioritetshaver har tilkendegivet, at lånet på t.kr. 2.119 vil blive opsagt.

Selskabets ejendom er blevet sat til salg i 2014 og forventes afstået. Det er ledelsens forventning at der efter en afståelse af ejendommen indgås aftale med 1. prioritetshaver og 2. prioritetshaver omkring indfrielse af gælden ved akkordering. Kommanditisterne har pr. 31. december 2013 indbetalt den fulde stamkapital samt t.kr. 840 ud af kautionen på t.kr. 4.050 over for 1. prioritetshaver og 2. prioritetshaver. Ledelsen forventer at kommanditisterne vil være i stand til at indbetale de resterende t.kr. 3.210 af kautionen.

På baggrund af ovenstående er årsrapporten er afflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er blevet sat til salg til t.kr. 6.750 på baggrund af en mægler vurdering. Ledelsen skønner på baggrund heraf, at genindvindingsværdien af ejendommen udgør t.kr. 6.500, svarende til salgsværdien fratrukket omkostninger til mæglerhonorar mv.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.045.628</b>	<b>1.129.545</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-323.672</u>	<u>-695.726</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>721.956</b>	<b>433.819</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-635.001</u>	<u>-5.002.507</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>86.955</b>	<b>-4.568.688</b>
Finansielle indtægter		0	8
Finansielle omkostninger		<u>-1.007.849</u>	<u>-1.037.376</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-920.894</u></b>	<b><u>-5.606.056</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-920.894</u>	<u>-5.606.056</u>
		<b><u>-920.894</u></b>	<b><u>-5.606.056</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.500.000	7.135.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>6.500.000</u>	<u>7.135.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.500.000</u>	<u>7.135.000</u>
Andre tilgodehavender		57.551	7.087
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		21.148	36.483
<b>Tilgodehavender</b>		<u>78.699</u>	<u>43.570</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.783</u>	<u>108</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>82.482</u>	<u>43.678</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>6.582.482</u></u>	<u><u>7.178.678</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.950.000	3.950.000
Overført resultat		-12.267.720	-11.801.026
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-8.317.720</b>	<b>-7.851.026</b>
Anden gæld		164.186	155.435
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>164.186</b>	<b>155.435</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	11.975.779	11.964.916
Kreditinstitutter		2.118.827	2.272.292
Anden gæld		641.410	637.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.736.016</b>	<b>14.874.269</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.900.202</b>	<b>15.029.704</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.582.482</b>	<b>7.178.678</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

De negative resultater, herunder som følge af tomgang i selskabets lejemål, har medført en anstrengt likviditet. Selskabets gæld til 1. prioritetshaver på t.kr. 11.976 er som følger heraf misligholdt og 2. prioritetshaver har tilkendegivet, at lånet på t.kr. 2.119 vil blive opsagt.

Selskabets ejendom er blevet sat til salg i 2014 og forventes afstået. Det er ledelsens forventning at der efter en afståelse af ejendommen indgås aftale med 1. prioritetshaver og 2. prioritetshaver omkring indfrielse af gælden ved akkordering. Kommanditisterne har pr. 31. december 2013 indbetalt den fulde stamkapital samt t.kr. 840 ud af kautionen på t.kr. 4.050 over for 1. prioritetshaver og 2. prioritetshaver. Ledelsen forventer at kommanditisterne vil være i stand til at indbetale de resterende t.kr. 3.210 af kautionen.

På baggrund af ovenstående er årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er blevet sat til salg til t.kr. 6.750 på baggrund af en mæglervurdering. Ledelsen skønner på baggrund heraf, at genindvindingsværdien af ejendommen udgør t.kr. 6.500, svarende til salgsværdien fratrukket omkostninger til mæglerhonorar mv.

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>17.429.321</u>
Kostpris 31. december	<u>17.429.321</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	10.294.321
Årets afskrivninger	769.487
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	<u>-134.487</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>10.929.321</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>6.500.000</u></u></b>

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital <u>kr.</u>	Overført resultat <u>kr.</u>	I alt <u>kr.</u>
Egenkapital 1. januar	3.950.000	-11.801.026	-7.851.026
Kontant kapitalforhøjelse	0	454.200	454.200
Årets resultat	0	-920.894	<u>-920.894</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u><u>3.950.000</u></u></b>	<b><u><u>-12.267.720</u></u></b>	<b><u><u>-8.317.720</u></u></b>

Kommanditanpartskapitalen består af 100 kapitalandele à nominelt kr. 39.500, fordel på 10 kommanditister med hver 10 kapitalandele. Resthæften udgør kr. 0 pr. 31. december 2013.

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.964.916	0	11.975.779	0
Anden gæld	155.435	164.186	0	0
	<u>12.120.351</u>	<u>164.186</u>	<u>11.975.779</u>	<u>0</u>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.976, er der afgivet ejerpantebrev, t.kr. 13.360, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 6.500.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 2.119, er der afgivet ejerpantebrev, t.kr. 3.928, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 6.500.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Herlev for 2013 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 efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 nominal 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 nominal værdi.