



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Erhvervsstyrelsen

K/S Bispevej, København NV

CVR-nr. 16 97 24 95

Sophienberg Vænge 40
2960 Rungsted Kyst

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære
generalforsamling den 28. maj 2013

Søren Theilgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K/S Bispevej, København NV.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

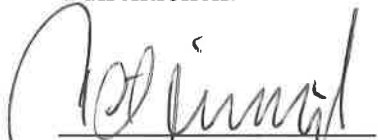
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2013

I direktionen:


Peter Milbregt


Lars Hamann


Ole Thyge

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Bispevej, København NV

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bispevej, København NV for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 fejl-information, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion

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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi gøre opmærksom på, at ejendommen står tom og at selskabets bankforbindelse har bedt selskabet finde en ny bankforbindelse til at overtage selskabets finansiering.

Der har i regnskabsåret været foretaget udlejning af en del af ejendommen, men fra 2. kvartal 2012 har ejendommen ingen lejere. Driften giver derfor likviditetsmæssig underskud, og selskabet har behov for løbende tilførsel af likviditet til at dække det likviditetsmæssige underskud.

Efter regnskabsårets afslutning har kommanditselskabet indgået aftale om afhændelse af ejendommen for 10 mio. kr. Den nye ejer har overtaget ejendommen pr. 1. maj 2013 . Ejendommen er i årsregnskabet nedskrevet til denne salgpris reduceret med forventede salgsomkostninger på 0,6 mio.kr., svarende til en nettoværdi på 9,4 mio. kr. Vi henviser til redegørelsen om disse forhold i regnskabets note 1.

Som følge af ovenstående forhold har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under anvendelse af de hidtidige anvendte regnskabsprincipper, herunder going concern. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabsprincip.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Birkerød, den 8. maj 2013

**Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**



Søren Friis Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Bispevej, København NV Sophienberg Vænge 40 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 16 97 24 95
	Stiftet: 15. december 1992
	Hjemsted: Hørsholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Milbregt Lars Hamann Ole Thyge
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød
Pengeinstitut	FS Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

- Kommanditselskabets aktivitet består i drift af ejendommen beliggende Bispevej 4, København NV.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Uden at tage forbehold, skal vi gøre opmærksom på, at ejendommen står tom og at selskabets bankforbindelse har bedt selskabet finde en ny bankforbindelse til at overtage selskabets finansiering.

Der har i regnskabsåret været foretaget udlejning af en del af ejendommen, men fra 2. kvartal 2012 har ejendommen ingen lejere. Driften giver derfor likviditetsmæssig underskud, og selskabet har behov for løbende tilførsel af likviditet til at dække det likviditetsmæssige

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har kommanditselskabet indgået aftale om afhændelse af ejendommen for 10 mio. kr. Ejendommen er overtaget af den nye ejer pr. 1. maj 2013. Ejendommen er i årsregnskabet nedskrevet til denne salgsprispris reduceret med forventede salgsomkostninger på 0,6 mio.kr., svarende til en nettoværdi på 9,4 mio. kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012	2011
Nettoomsætning		169.658	244.196
Direkte omkostninger		-624.426	-595.682
Andre eksterne omkostninger		-669.732	-411.221
Bruttoresultat		-1.124.500	-762.707
Af- og nedskrivninger	2	-5.600.000	-788.851
Driftsresultat		-6.724.500	-1.551.558
Finansielle omkostninger	3	-903.830	-910.254
Ordinært resultat før skat		-7.628.330	-2.461.812
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-7.628.330	-2.461.812

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2012	2011
Grunde og bygninger		9.400.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	9.400.000	15.000.000
Anlægsaktiver		9.400.000	15.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.515	64.265
Andre tilgodehavender		29.020	0
Kortfristede tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	345.000
Kortfristede tilgodehavender		88.535	409.265
Likvide beholdninger		96	96
Omsætningsaktiver		88.631	409.361
Aktiver i alt		9.488.631	15.409.361

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2012	2011
Selskabskapital		15.849.500	14.544.500
Overført resultat		-20.467.028	-12.838.698
Egenkapital	6	-4.617.528	1.705.802
Gæld til realkreditinstitutter		0	11.126.926
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	11.126.926
Gæld til realkreditinstitutter	7	11.511.286	0
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.172.254	1.996.826
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.691	28.000
Gæld til tilknyttede selskaber		269.015	265.991
Anden gæld		119.913	285.816
Kortfristede gældsforpligtelser		14.106.159	2.576.633
Gældsforpligtelser		14.106.159	13.703.559
Passiver i alt		9.488.631	15.409.361
Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

1 Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i drift af ejendommen beliggende Bispevej 4, København NV.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Ejendommen står tom og at selskabets bankforbindelse har bedt selskabet finde en ny bankforbindelse til at overtage selskabets finansiering.

Der har i regnskabsåret været foretaget udlejning af en del af ejendommen, men fra 2. kvartal 2012 har ejendommen ingen lejere. Driften giver derfor likviditetsmæssig underskud, og selskabet har behov for løbende tilførsel af likviditet til at dække det likviditetsmæssige underskud.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har kommanditselskabet indgået aftale om afhændelse af ejendommen for 10 mio. kr. Den nye ejer har overtaget ejendommen pr. 1. maj 2013. Ejendommen er i årsregnskabet nedskrevet til denne salgspris reduceret med forventede salgsomkostninger på 0,6 mio.kr., svarende til en nettoværdi på 9,4 mio. kr.

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger	423.785	423.785
Nedskrivninger	5.176.215	365.066
	<u>5.600.000</u>	<u>788.851</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.717	10.567
Øvrige finansielle omkostninger	893.113	899.687
	<u>903.830</u>	<u>910.254</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris 1. januar	23.416.981	23.416.981
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>23.416.981</u>	<u>23.416.981</u>
Afskrivninger 1. januar	8.416.981	7.628.130
Årets af- og nedskrivninger	5.600.000	788.851
Afskrivninger 31. december	<u>14.016.981</u>	<u>8.416.981</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.400.000</u>	<u>15.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	<u>16.900.000</u>	

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
5 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
<i>Tilgode varmecentralprojekt</i>		
Kostpris 1. januar	92.765	92.765
Kostpris 31. december	92.765	92.765
Amortisation 1. januar	28.500	23.750
Årets amortisation	4.750	4.750
Amortisation 31. december	33.250	28.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	59.515	64.265
6 Egenkapital		
Selskabskapital		
Hæftelse, 9 andele i alt	27.134.500	27.134.500
Heraf indbetalt	15.849.500	14.544.500
Overført resultat 1. januar	-12.838.698	-10.376.886
Forslag til årets resultatfordeling	-7.628.330	-2.461.812
Overført resultat 31. december	-20.467.028	-12.838.698
Egenkapital 31. december	-4.617.528	1.705.802

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Lån i FS Finans		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	9.126.926
Afdrag der forfalder om 1-4 år	0	2.000.000
Langfristet del	0	11.126.926
Afdrag der forfalder inden for 1 år	11.511.286	0
	<u>11.511.286</u>	<u>11.126.926</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritet og bankgæld, t.kr. 13.124, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 9.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 23.200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

9 Nærtstående parter

K/S Bispevej, København NV' nærtstående parter omfatter følgende:

Komplementarselskabet: Bispevej 4, København NV ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægt tillige med lejernes omkostningsdækning i henhold til kontrakt indregnes i resultatopgørelsen med den leje, der vedrører året. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, el, varme og forsikring af ejendommen samt vedligeholdelse og fællesudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revisor og advokat m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-

Anvendt regnskabspraksis

opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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