

K/S Kongevejen m.fl.

CVR-nr. 29 78 14 86

Årsrapport 2012

7. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

1 / 3 2013

Dirigent


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 Kongevejen m.fl.

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, d. 7 /3 2013

Bestyrelsen:

Rolf Ussing
UDTRÅDT



Kurt Petersen



Michael Kaa Andersen

Til kommanditisterne i K/S Kongevejen m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kongevejen m.fl. 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 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 Kongevejen m.fl.

Udtalelse om ledelsesberetningen

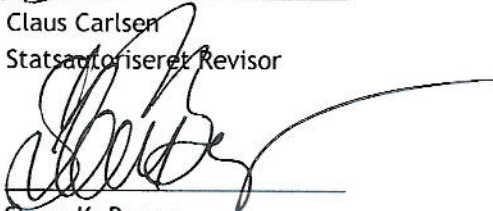
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 07. 03. 2013

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
Statsautoriseret Revisor



Steen K. Bager
Statsautoriseret Revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Kongevejen m.fl.

Selskabet:

K/S Kongevejen m.fl.
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 29 78 14 86

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Kongevejen m.fl.

Bestyrelse:

Rolf Ussing
Kurt Petersen
Michael Kaa Andersen

Revision:

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets har afhændet sine ejendomme i 2011 på tvangsauktion, og er herefter uden aktivitet.

Som følge af afhændelsen af ejendommene er der således ikke et fremtidigt forretningsmæssigt grundlag for selskabets drift.

Selskabet har en betydelig underbalance og selskabets investorer er i dialog med selskabets finansieringskilder om det videre forløb.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et underskud på kr. -5.812.217, anses for utilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -5.812.217, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -116.744.627.

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

Lejeindtægter

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

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Kongevejen m. fl.

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		0	2.754
Driftsomkostninger	2	12.801	-367
Bruttoresultat		-12.801	3.121
Administrationsomkostninger	3	113.302	72
Resultat før finansiering		-126.103	3.049
Finansielle indtægter		2.799	5
Finansielle omkostninger	5	5.688.913	8.408
Driftsresultat		-5.812.217	-5.354
Værdireguleringer	6	0	-4.119
Regnskabsmæssigt resultat		-5.812.217	-9.473
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-5.812.217	-9.473
Disponeret i alt		-5.812.217	-9.473

Balance

31. december 2012

K/S Kongevejen m.fl.

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende investorindskud		2.127.500	2.128
Moms tilgode		10.999	0
Tilgodehavender i alt		<u>2.138.499</u>	<u>2.128</u>
Likvide beholdninger		<u>287.841</u>	<u>416</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.426.340</u>	<u>2.544</u>
Aktiver i alt		<u>2.426.340</u>	<u>2.544</u>

Balance

31. december 2012

K/S Kongevejen m.fl.

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af selskabskapital	8	17.615.000	17.615
Overført resultat	9	-134.359.627	-128.547
Egenkapital i alt		<u>-116.744.627</u>	<u>-110.932</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Banklån (BRF Kredit, DKK)		0	0
ApS Komplementarselskabet Kongevejen m.fl.		246.203	215
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>246.203</u>	<u>215</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forfalden BRF Kredit		116.943.470	111.292
Anden gæld	11	1.981.294	1.970
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>118.924.764</u>	<u>113.262</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>119.170.967</u>	<u>113.476</u>
Passiver i alt		<u>2.426.340</u>	<u>2.544</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualposter mv.	13		

1 Fortsat drift, Going Concern

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

Som følge af salget af selskabets ejendomme 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 kr.	2011 t.kr.
2 Driftsomkostninger		
Div. driftsomkostninger	6.942	0
Ejendomsskatter	0	-14
Reparation og vedligehold	5.859	1
Tab lejere	0	16
Refunderet af lejerne	0	-370
Driftsomkostninger i alt	<u>12.801</u>	<u>-367</u>
3 Administrationsomkostninger		
Ejendoms og selskabsadministration	36.000	36
Revision og regnskabsmæssig assistance	69.000	29
Øvrige administrationsomkostninger	5.165	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.137	4
Advokat	0	3
Administrationsomkostninger i alt	<u>113.302</u>	<u>72</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	2.799	4
Øvrige finansielle indtægter	0	1
Finansielle indtægter i alt	<u>2.799</u>	<u>5</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, (BRF Kredit)	5.651.697	8.366
Renter, øvrige	0	7
Renter, ej fradragssberttiget	3.442	0
Renter, komplementar	32.274	28
Bankomkostninger/gebyrer	1.500	7
Finansielle omkostninger i alt	<u>5.688.913</u>	<u>8.408</u>

Noter

K/S Kongevejen m.fl.

	2012 kr.	2011 t.kr.
6 Værdiregulering		
Ejendommen, værdiregulering i året	0	-7.300
Finansiering, værdiregulering i året	0	3.181
Værdiregulering i alt	0	-4.119
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Kostpris pr. 1. januar 2012	0	179.980
Afgang i årets løb	0	-179.980
Kostpris pr. 31. december 2012	0	0
Værdireguleringer pr. 1. januar 2012	0	-105.980
Årets værdiregulering	0	105.980
Værdiregulering i alt. 31. december 2012	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	0	0
8 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
80 kommanditanparter á kr. 220.188	17.615.000	15.894
Regulering af tilgodehavende kapitalindskud	0	1.721
Kontant andel af stamkapital i alt	17.615.000	17.615
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
80 kommanditanparter á kr. 968.000	96.800.000	96.800
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	-1.388.261	-1.387
9 Overført resultat		
Saldo 1. januar	-128.547.409	-119.074
Årets overførte overskud eller tab	-5.812.217	-9.473
Saldo 31. december	-134.359.627	-128.547

Noter

K/S Kongevejen m.fl.

	2012 kr.	2011 t.kr.
10 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	0	0
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder efter 5 år	246.203	215
Langfristet gæld i alt	<u>246.203</u>	<u>215</u>
11 Anden gæld		
Forudbetalt investorindskud	168.750	169
Skyldige omkostninger	1.812.543	1.796
Moms	0	5
Anden gæld i alt	<u>1.981.294</u>	<u>1.970</u>

12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

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

13 Eventualforpligtelser

Selskabets ejendomme er på tvangsauktion overtaget af BRF Kredit, som ikke har ønsket at overtage momsreguleringsforpligtigelsen. BRF Kredit har ikke afhændet ejendommen på nuværende tidspunkt og det er hensigten, at indlede forhandlinger med SKAT omkring anvendelse af reglerne i momsbekendtgørelsens §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.