Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Telefon +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

K/S Buddingevej 73
c/o Erik Raun
Tolstojs Allé 13
2860 Søborg

CVR. nr. 33 38 00 38

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/6-2014

_____

Peter Basse

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning	
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	
Indehavers påtegning	5
Den uafhængige revisors erklæring	6-7
Årsrapport 1. januar 2013 – 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	8-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-20

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Buddingevej 73 c/o Erik Raun Tolstojs Allé 13 2860 Søborg CVR. Nr. 33 38 00 38 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Daglig ledelse	I/S af 1/10 1997
Komplementar	1.10.2010 ApS
Revisor	HALLERUP STATSAUTORISEREDE REVISORER Overgaden Oven Vandet 48 E 1415 København K

Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S Buddingevej for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013, er aflagt i overensstemmelse med regnskabsklasse B.

Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe, sælge samt opføre fast ejendom på matr. nr. 20 ge Kgs. Lyngby, Christians, beliggende Buddingevej 73, 2800 Kgs. Lyngby til udlejning videresalg til gunst for selskabets kommanditister.
Selskabet har påbegyndt udlejning af ejendomme medio 2012.

Usædvanlige forhold

Der foreligger ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der foreligger ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultat udgør et overskud på kr. 215.756 og en egenkapital på kr. 2.233.108.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Virksomhedet forventer et resultat for regnskabsåret 2014 på det samme niveau som for 2013.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Indehavers påtegning

Vi har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 – 31. december 2013 for K/S Buddingevej.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ingen af virksomhedens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 17. juni 2014

Erik Raun Lidang I/S af 1/10-1997 Kommanditist	Peter Basse I/S af 1/10-1997 Kommanditist
Erik Raun Lidang 1.10.2010 ApS Komplementar	Peter Basse 1.10.2010 ApS Komplementar

Erklæring afgivet af uafhængig revisor

Til kommandisterne i K/S Buddingevej

Vi har revideret årsregnskabet K/S Buddingevej for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelsen, 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 som nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldtes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision 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, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 den af ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Erklæring afgivet af uafhængig revisor

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 17. juni 2014

HALLERUP
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Jan Hallerup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Buddingevej for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

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, herunder 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 virksomhedet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomhedet, 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.

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

Indehaverene deltager i driften af virksomhedens. Der er ikke udgiftsført arbejdsvederlag til indehaverne.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger, salgsomkostninger og administrationsomkostninger udgør omkostninger til virksomhedens generelle drift, såsom vedligeholdelse, udlejningsomkostninger, tab på lejere, porto, kontingenter, kontoromkostninger, advokat og revision.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Der udgiftsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af private indkomstforhold og øvrige skattemæssige dispositioner.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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:

Ejendom.....	50 år

Aktiver med en kostpris på under 12 tkr. indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvingsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til nominel restgæld på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til kursværdi på balancedagen, hvilket for og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som gældsforpligtelser udgør modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

1. januar - 31.december

Note		2013	2012
	Indtægter		
1	Nettoomsætning	1.049.545	702.440
		1.049.545	**702.440**
	Udgifter		
2	Driftsomkostninger og vedligeholdelse	-178.338	-308.381
3	Forbrugsomkostninger og tomgang	-26.040	-39.454
4	Salgsomkostninger	-43.086	-112.779
5	Administrationsomkostninger	-80.942	-56.963
6	Afskrivninger	-291.409	-233.966
	Resultat før finansielle poster	**429.729**	**-49.102**
	Finansielle poster		
7	Finansielle indtægter	468	450
8	Finansielle omkostninger	-214.442	-367.669
		-213.974	**-367.219**
	Årets resultat	**215.756**	**-416.322**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2013	2012
6	Grunde og bygninger	15.662.578	15.953.987
	Materielle anlægsaktiver	**15.662.578**	**15.953.987**
	Anlægsaktiver	**15.662.578**	**15.953.987**
9	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	18.750
10	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder mv.	762.539	570.588
11	Andre tilgodehavender	24.922	34.941
12	Periodeafgrænsningsposter	545	539
	Tilgodehavender	**788.006**	**624.818**
12	**Likvide beholdninger**	**153.633**	**109.670**
	Omsætningsaktiver	**941.639**	**734.488**
	Aktiver	**16.604.217**	**16.688.475**

Balance 31. december

Note	Passiver	2013	2012
13	Indestående i virksomhed	2.233.108	2.017.352
		2.233.108	**2.017.352**
15	Gæld til realkreditinstitutter	12.917.902	13.109.303
	Langfristede gældsforpligtelser	**12.917.902**	**13.109.303**
16	Modtagne forudbetalinger	468.486	513.250
17	Leverandører og tjenesteydelser	7.613	88.474
18	Gæld til tilnyttet virksomhed	929.380	929.897
19	Anden gæld	47.728	30.199
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.453.207**	**1.561.819**
	Gældsforpligtelser	**14.371.109**	**14.671.122**
	Passiver	**16.604.217**	**16.688.475**

20 Eventualaktiver- og forpligtelser

Noter

		2013	2012
1	**Nettoomsætning**		
	Lejeindtægter	1.049.545	702.440
		1.049.545	**702.440**
2	**Driftsomkostninger og vedligeholdelse**		
	Ejendomsskatter	35.324	30.086
	Forsikringer	15.961	192.342
	Rengøring og trappevask	0	0
	TDC elevator	2.179	2.945
	Reparation af gitter	0	5.625
	Reparation af varmeanlæg	4.500	27.419
	Elektriker	1.216	0
	Låsesmed og navneskilte	-500	0
	Renovation	9.125	18.587
	Malerarbejde	25.849	0
	Murerarbejde	4.575	0
	Tømrerarbejde	3.225	0
	VVS-arbejde	2.773	0
	Træfældning mv.	15.456	0
	Anskaffelser	11.113	0
	Viceværtarbejde mv.	24.705	25.000
	Viceværtlønninger	9.000	0
	Snerydning og saltning	13.838	6.378
		178.338	**308.381**
3	**Forbrugsomkostninger og tomgang**		
	Varmeforbrug ejendommen	11.693	20.961
	Elforbrug	14.347	18.493
		26.040	**39.454**
4	**Salgsomkostninger**		
	Mæglerhonorar ved udlejning	43.086	112.779
		43.086	**112.779**

Noter

	2013	2012
5 Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	1.557	0
Gebyrer og bankomkostninger	0	5.400
Regnskabsmæssig assistance	18.125	19.875
Administrationsomkostninger	20.374	20.000
Advokat	200	9.188
Konsulenthonorar	34.356	2.500
Udarbejdelse af varmeregnskab	6.330	0
	80.942	**56.963**

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	16.187.953
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december	**16.187.953**
Afskrivninger 1. januar	233.966
Årets afskrivninger	291.409
Afskrivninger udgåede aktiver	0
Afskrivninger 31. december	**525.375**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**15.662.578**
Offentlig ejendomsvurdering 2012	**18.000.000**
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver udgør:	
Afskrivninger	291.409
Avance/tab	0
	291.409

Noter

			2013	2012
7	**Finansielle indtægter**			
	Mellemregning 1.10.2010 ApS		468	450
			468	**450**
8	**Finansielle omkostninger**			
	Sydbank 80751250509		28	11
	Sydbank 80751045743, byggelån		0	266.100
	Realkredit Danmark, 009		118.080	53.112
	Realkredit Danmark, 010		115.546	53.223
	Periodiseret renter primo		0	-12.912
	Garantiprovision		-19.283	7.496
	Kreditorer		70	638
			214.442	**367.669**
9	**Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser**			
	Tilgode afregning maler, lejer		0	18.750
	Hensættelse imødegåelse af tab		0	0
			0	**18.750**
10	**Tilgodehavende tilknyttede virksomheder mv.**			
	Mellemregning I/S af 1/10-1997		358.888	358.888
	Mellemregning I/S af 1/5-2007		200.000	200.000
	Mellemregning 1/10-2010 ApS		12.168	11.700
	Mellemregning Brandstrupvej		191.483	0
			762.539	**570.588**
11	**Andre tilgodehavender**			
	Tilgodehavende el		0	1.832
	Vandregnskab, indbetalt aconto	-22.609		0
	Vandforbrug	44.931	22.322	33.110
	Erstatning forsikring		2.600	0
			24.922	**34.942**

Noter

	2013	2012
12 Periodeafgrænsningsposter		
TDC elevator	545	539
	545	**539**
13 Likvide beholdninger		
Sydbank 8075-1250509	153.633	109.670
	153.633	**109.670**
14 Indestående i virksomhed		
Indestående 1. januar	2.017.352	2.433.674
Årets resultat	215.756	-416.322
	2.233.108	**2.017.352**
Grundkapital udgør kr. 2.700.000.		
15 Gæld til realkreditinstitutter		
Sydbank, byggelån 8075-1045743	0	0
Realkredit Danmark, flex 009, opr. 6.597.000	6.597.000	6.597.000
Realkredit Danmark, flex 010, opr. 6.598.000	6.320.902	6.512.303
	12.917.902	**13.109.303**
Kursværdi 31. december udgør RD, flex 009	6.646.374	6.643.059
Kursværdi 31. december udgør RD, flex 010	6.363.376	6.553.801
	13.009.750	13.196.860
16 Modtagne forudbetalinger		
Modtagne forudbetalinger	945	79.430
Forudbetalt leje	200.660	172.940
Modtagne deposita	266.882	260.880
	468.486	**513.250**
17 Leverandører og tjenesteydelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.613	88.474
	7.613	**88.474**

Noter

		2013	2012
18 Gæld til tilnyttet virksomhed			
Mellemregning ejendommen Brandstrupvej		0	517
Mellemregning ejendommen Gl. Køge Landevej		37.380	37.380
Mellemregning I/S Lidang		446.000	446.000
Mellemregning I/S 20/9-1978		446.000	446.000
		929.380	**929.897**
19 Anden gæld			
Skyldig moms		0	0
Varmeregnskab, indbetalt aconto	39.400		
Varmeforbrug	-25.312	14.088	12.199
Varmeregnskab		164	
Skyldig vandafregning		14.214	0
Skyldig A-skat og AM-bidrag		1.262	
Afsat regnskabsmæssig assistance		18.000	18.000
		47.728	**30.199**
20 Eventualaktiver- og forpligtelser			
Ejendommen Gl. Køge Landevej 115-119 er stillet som sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommen. Restgæld udgør pr. 31. december 2013 kr. 22.560.000. Lånet er afdragsfrit indtil 2019.			
Ejendommens bogførte værdi		15.662.578	15.953.987

Komplementaren hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Selskabets kommanditister hæfter begrænset, men personligt og solidarisk med de øvrige kommanditister.
Hæftelsen er begrænset til kommanditistens indskud med tillæg af et af kammanditselskabets eventuelt henlagte overskud.

Kommanditisterne har ingen regres overfor komplementaren.