



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S HUNDIGE - HVIDOVRE

C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, EWALDSGADE 7, 2200 KØBENHAVN N

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2019**

Thomas Borg

CVR-NR. 19 23 13 80

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S HUNDIGE - HVIDOVRE c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 2200 København N
	CVR-nr.: 19 23 13 80 Stiftet: 1. december 1995 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tommy Mikael Pedersen Henrik Svensson
Komplementar	EJENDOMSINVEST HUNDIGE - HVIDOVRE ApS
Kommanditister	Ole Lykke Rasmussen Henrik Nielsen Bjelke Østergaard Pedersen Bent Thorsted Henrik Svensson Tove Back Hans Christian Hansen Peter Dalsgaard Jørgensen Tommy Mikael Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Advokat	Advokat Peter Hallgren Bydammen 8 2750 Ballerup

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S HUNDIGE - HVIDOVRE.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2019

Direktion:

Tommy Mikael Pedersen

Henrik Svensson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S HUNDIGE - HVIDOVRE

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HUNDIGE - HVIDOVRE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Hundige Strandvej 192-196 og Hvidovrevej 90 A.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 solgt ejendommene Hundige Strandvej 192-196 med en regnskabsmæssig gevinst på 14.766 tkr.

Selskabet har realiseret et overskud på 15.639 tkr. mod 2.256 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	16.303.987	2.924.207
Af- og nedskrivninger.....		-389.234	-464.076
DRIFTSRESULTAT		15.914.753	2.460.131
Andre finansielle omkostninger.....		-276.165	-203.921
RESULTAT FØR SKAT		15.638.588	2.256.210
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		15.638.588	2.256.210
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning.....		15.850.000	1.800.000
Overført resultat.....		-211.412	456.210
I ALT		15.638.588	2.256.210

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		10.679.052	20.196.236
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.679.052	20.196.236
ANLÆGSAKTIVER.....		10.679.052	20.196.236
Tilgodehavende hos lejere.....		0	63.890
Andre tilgodehavender.....		491.160	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.804
Tilgodehavender.....		491.160	73.694
Likvider.....		841.576	1.111.450
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.332.736	1.185.144
AKTIVER.....		12.011.788	21.381.380

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		679.132	679.132
Overført overskud.....		7.674.198	7.885.609
EGENKAPITAL.....	3	8.353.330	8.564.741
DLR 4% HS oprindelig 5.135.000 kr.....		2.622.124	2.892.253
DLR 4% HS oprindelig 12.500.000 kr.....		0	7.144.742
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.622.124	10.036.995
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	270.774	906.085
Anden gæld.....		765.560	1.873.559
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.036.334	2.779.644
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.658.458	12.816.639
PASSIVER.....		12.011.788	21.381.380
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
 Medarbejderforhold	 6		

NOTER

Note

	2018 kr.	2017 kr.	
Særlige poster			1
Salgssum ejendom.....	25.000.000	0	
Regnskabsmæssig værdi ejendom.....	-9.127.950	0	
Omkostninger ved salg af ejendom.....	-1.125.865	0	
Realisationsavancer.....	0	-98.487	
	14.746.185	-98.487	

Selskabet har i 2018 solgt ejendommene Hundige Strandvej 192-196 med en regnskabsmæssig gevinst på 14.746 tkr.

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018.....	27.337.806
Afgang.....	-13.220.590
Kostpris 31. december 2018.....	14.117.216
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	7.141.570
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-4.092.640
Årets afskrivninger	389.234
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	3.438.164

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..... 10.679.052

Selskabet har indgået aftale om option på salg af ejendom. Optionen udløber 31. marts 2019, men kan forlænges af flere omgange frem til 30. juni 2020.

Egenkapital

3

	Kommanditi: tindbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	679.132	7.885.610	8.564.742
Forslag til årets resultatdisponering.....		-211.412	-211.412
Egenkapital 31. december 2018.....	679.132	7.674.198	8.353.330

Selskabskapitalen er nedsat i årets løb med 211.412 kr. og andrager pr. 31. december 2017 8.353.330 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister. Kommanditisternes restindskudsforpligtelse andrager 0 kr.

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
DLR 4% HS oprindelig 5.135.000 kr.....	2.892.898	270.774	1.541.550	3.162.825	270.572	
DLR 4% HS oprindelig 12.500.000 kr.....	0	0	0	7.780.255	635.513	
	2.892.898	270.774	1.541.550	10.943.080	906.085	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.893 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.679 tkr.						
 Medarbejderforhold						6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 2)						

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag. Herudover er der udbetalt 94.500 kr. til vicevært. Beløbet indgår i andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S HUNDIGE - HVIDOVRE for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme mm. indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

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