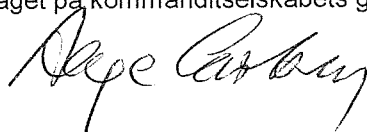


## Årsrapport for 2015

**K/S Birkerød Hovedgade 42  
c/o Strategi & Investering A/S  
Uraniavej 14, st.  
1878 Frederiksberg  
CVR-nr. 19 81 01 86**

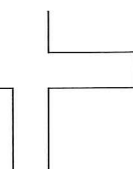
Således vedtaget på kommanditselskabets generalforsamling, den 19. maj 2016

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter til årsrapporten	13 - 16
Specifikationer til årsrapporten	17 - 18



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Birkerød Hovedgade 42.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

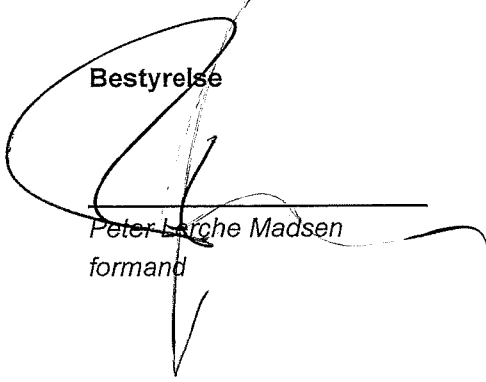
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. april 2016

Bestyrelse

  
Peter Lørche Madsen  
formand

  
Komplementarselskabet SI Invest ApS,  
v/Aage Godt Carlsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Birkerød Hovedgade 42

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Birkerød Hovedgade 42 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der 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 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.

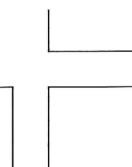
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold for vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf ledelsens vurdering af usikkerheden knyttet til fastsættelse af markedsværdien på ejendommen fremgår som betydelig.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

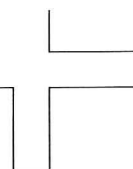
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

### Hartzberg+

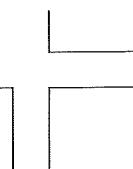
CVR-nr. 17 25 09 81

  
Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Birkerød Hovedgade 42 c/o Strategi & Investering A/S Uraniavej 14, st. 1878 Frederiksberg	
	CVR-nr.	19 81 01 86
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peter Lerche Madsen <i>formand</i>	
	Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/Aage Godt Carlsen	
<b>Revision</b>	Hartzberg+ Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø	



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr. nr. 1z, ejerlejlighed, beliggende Birkerød Hovedgade 42, 3460 Birkerød.

Ejendommen har været udlejet til COOP, SuperBrugsen frem til 30. juni 2013 og er stadig ikke udlejet.

### Arsregnskab for 2015

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på kr. -1.151.956 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.923.996. Der er i regnskabsåret foretaget kapitalindskud fra kommanditisterne på i alt kr. 1.400.000.

Der er tegnet 70 andele, som ejes af 8 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 14.500.000, idet der herved er lagt et forrentningskrav på 6,2% (2014: 7,25%) til grund. Dette under hensyn til, at det endnu ikke er lykkedes at finde ny lejer. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditfinansiering er fordelt på 50% på rentetilpasningsvilkår og 50% på fast forrentet lån. Alle lånene har løbetid til 2042.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### Forventninger til 2016

Bestræbelserne på genudlejning forventes at bære frugt i løbet af 2016. Således er der konkrete forhandlinger med en potentiel lejer, der forventes af falde på plads i maj 2016. Bestyrelsen ønsker ikke at angive specificerede forventninger til 2016. Bestyrelsen forventer, at der foretages kapitalindbetaling fra investorerne i året 2016 på min. kr. 1.050.000.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske stilling fremgår af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Birkerød Hovedgade 42 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, i øvrigt er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i danske kroner.

### Ændret regnskabspraksis

Som følge af ændring af Årsregnskabsloven i 2015 skal måling af gæld vedrørende investeringsejendomme foretages til amortiseret kostpris. I 2014 og tidligere år er gæld målt til markedsværdi. Ændringen medfører et forbedret resultat i 2015 på kr. 25.594 (2014, kr. 286.583) og en ændring på egenkapitalen pr. 31. december 2015 på kr. 52.099 (2014, kr. 26.505).

### 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

#### Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.



**Balance pr. 31. december 2015**  
**AKTIVER**

Note		2014
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsejendomme	14.500.000
		<u>14.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.500.000</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender	204.277
		<u>171.485</u>
		<u>204.277</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	307.673
		<u>294.712</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>511.950</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>15.011.950</u></u>
		<u><u>14.966.197</u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

### PASSIVER

Note		2014
<b>4</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Indbetalt registreret kapital mv.	-2.513.000      -3.913.000
	Andre reserver	1.058.628      1.058.628
	Overført resultat	<u>5.378.368</u> <u>6.530.324</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.923.996</u> <u>3.675.952</u>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
<b>5</b>	Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.182.726</u> <u>9.468.653</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.182.726</u> <u>9.468.653</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
<b>5</b>	Gæld til realkreditinstitutter	286.140      282.792
	Anden gæld	<u>1.619.088</u> <u>1.538.800</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.905.228</u> <u>1.821.592</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>15.011.950</u></u> <u><u>14.966.197</u></u>
<b>1</b>	Usikkerhed ved indregning og måling	
<b>6</b>	Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	

## Noter til årsrapporten for 2015

### 1 USIKKERHED VED INDDREGNING OG MÅLING

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af markedsværdien af selskabets ejendomme, væsentligt grundet de relative få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

2014

### 2 VÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSAKTIVER

Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>

## Noter til årsrapporten for 2015

3 <b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>Aktiver der måles til markedsværdi</b>	
Kostpris pr. 1. januar 2015	13.441.372
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31. december 2015	13.441.372
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.058.628
Årets reguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2015	1.058.628
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2015</b>	<b>14.500.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,2%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	5,7	6,2	6,7
Markedsværdi	16.646.877	14.500.000	12.757.045
Ændring i markedsværdi	2.146.877	0	-1.742.955

Efter afholdelse af enkeltstående udgifter til nødvendige ombygnings- og indretningsomkostninger på kr. 9.665.000 vil markedsværdien andrage kr. 24.165.000.

## Noter til årsrapporten for 2015

4	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>Kapital- indskud-/ udlodning</b>	<b>Andre reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Egenkapital 1. januar 2015	-3.913.000	1.058.628	6.530.324	3.675.952
	Årets kapitalindskud	1.400.000	0	0	1.400.000
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.151.956</u>	<u>-1.151.956</u>
	<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u><u>-2.513.000</u></u>	<u><u>1.058.628</u></u>	<u><u>5.378.368</u></u>	<u><u>3.923.996</u></u>

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 7.000.000, opdelt på 70 andele á kr. 100.000, heraf er kr. 3.787.000 indbetalt.

Andre reserver, kr. 1.058.628 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

	<b>Kapital- indskud-/ udlodning</b>	<b>Andre reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2014	-4.613.000	4.058.628	7.927.705	7.373.333
Ændret regnskabspraksis	0	0	-260.078	-260.078
Årets kapitalindskud	700.000	0	0	700.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-3.000.000</u>	<u>-1.137.303</u>	<u>-4.137.303</u>
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<u><u>-3.913.000</u></u>	<u><u>1.058.628</u></u>	<u><u>6.530.324</u></u>	<u><u>3.675.952</u></u>

Andre reserver, kr. 1.058.628 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

## Noter til årsrapporten for 2015

### 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

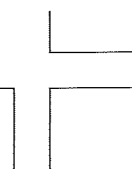
		2014
Efter 5 år	7.993.707	8.294.756
Mellem 1 og 5 år	<u>1.189.019</u>	<u>1.173.897</u>
Langfristet del	9.182.726	9.468.653
Indenfor 1 år	<u>286.140</u>	<u>282.792</u>
	<u>9.468.866</u>	<u>9.751.445</u>

### 6 EVENTUALPOSTER OG ØVRIGE ØKONOMISKE FORPLIGTELSER

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitutter.

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>14.500.000</u>	<u>14.500.000</u>
---	-------------------	-------------------





## Specifikationer til årsrapporten for 2015

		2014
1	<b>OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME</b>	
	Fællesomkostninger	267.882      404.632
	Ejendomsskatter	<u>175.410</u> <u>175.488</u>
		<u><u>443.292</u></u> <u><u>580.120</u></u>
2	<b>ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER</b>	
	Administration, Strategi & Investering A/S	181.121      180.000
	Kontingenter	6.946      7.064
	Revision	19.800      19.400
	Anden rådgivning	172.543      97.110
	Bogføring	8.200      8.000
	Advokat	51.500      0
	Generalforsamling	0      3.005
	Diverse	<u>4.611</u> <u>0</u>
		<u><u>444.721</u></u> <u><u>314.579</u></u>
3	<b>ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>	
	Renter, Nordea	<u>81</u> <u>1.108</u>
		<u><u>81</u></u> <u><u>1.108</u></u>
4	<b>ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>	
	Gebyrer m.v.	788      1.382
	Øvrige renter	0      28
	Renter, Nykredit	<u>270.236</u> <u>242.302</u>
		<u><u>271.024</u></u> <u><u>243.712</u></u>

## Specifikationer til årsrapporten for 2015

		2014
5	<b>ANDRE TILGODEHAVENDER</b>	
	Tilgodehavender, lejere	0                      2.500
	Mellemregning, K/S Lyngby Hovedgade 11 A m.fl.	96.000                      0
	Merværdiafgift	<u>108.277</u> <u>168.985</u>
		<u>204.277</u> <u>171.485</u>
6	<b>ANDEN GÆLD</b>	
	Skyldig advokat	50.000                      0
	Skyldig rådgivning	19.888                      0
	Mellemregning, Strategi & Investering A/S	10.000                      0
	Revisor	19.800                      19.400
	Øvrig gæld	<u>1.519.400</u> <u>1.519.400</u>
		<u>1.619.088</u> <u>1.538.800</u>