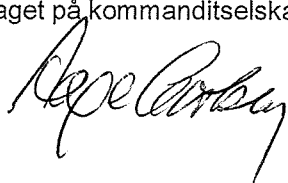


## Årsrapport for 2015

**K/S Birkerød Hovedgade 43-45  
c/o Strategi & Investering A/S  
Uraniavej 14, st.  
1878 Frederiksberg  
CVR-nr. 24 25 36 78**

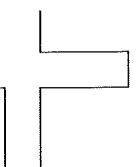
Således vedtaget på kommanditselskabets generalforsamling, den 17. maj 2016

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 43-45.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

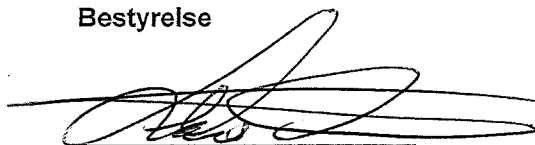
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. april 2016

Bestyrelse



LARS E. CLAUSEN  
formand



Komplementarselskabet S/ Invest ApS,  
v/Aage Godt Carlsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Birkerød Hovedgade 43-45

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Birkerød Hovedgade 43-45 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

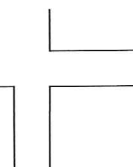
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

### Hartzberg+

CVR-nr. 17 25 09 81

  
Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskab</b>	K/S Birkerød Hovedgade 43-45 c/o Strategi & Investering A/S Uraniavej 14, st. 1878 Frederiksberg	
	CVR-nr.	24 25 36 78
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Lykke Østergaard <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. 24A, ejerlejlighed 1, 2, 3, 4, 5 og 7, Birkerød by, beliggende Birkerød Hovedgade 43-45, 3460 Birkerød.

4 af butiksejerlejlighederne er ikke udlejet.

### Årsregnskab for 2015

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på kr. -432.127 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.059.531. Der er i regnskabsåret foretaget kapitalindbetaling fra kommanditisterne på i alt kr. 500.000.

Der er tegnet 25 andele, som ejes af 5 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 8,6 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 8,0% (2014: 8,0%) til grund og tillige fratrukket forventede udgifter i forbindelse med ombygning og genudlejning. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditbelåning er uændret gennem 2015. Selskabets realkreditfinansiering er på rentetilpasningsvilkår (F1). Selskabets komplementar v/Strategi & Investering A/S, har i forbindelse med foretagne byggearbejder i året stillet likviditet til rådighed for selskabet på kr. 675.000.

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

### Forventninger til 2016

Bestyrelsen forventer et driftsresultat efter finansielle poster, men før værdiregulering på kr. -0,5 mio. Der er herved indregnet tomgangstab, moderniseringsudgifter mm. for ca. kr. 900.000. Bestyrelsen forventer, at der foretages kapitalindskud i 2016 på kr. 250.000.

### 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 43-45 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. Den ændrede praksis har ikke medført ændringer på hverken resultat eller egenkapital for 2014 og 2015.

### 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 velinformerede 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.

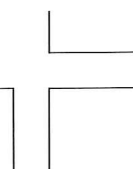
#### Tilgodehavender

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.



## Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2014
	Huslejeindtægter	207.865      425.553
	Ejendomsomkostninger	-451.019      -212.053
	Andre eksterne omkostninger	<u>-71.734</u> <u>-236.604</u>
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-314.888      -23.104</b>
2	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>0</u> <u>-600.000</u>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-314.888      -623.104</b>
	Andre finansielle indtægter	0      345
	Andre finansielle omkostninger	<u>-117.239</u> <u>-107.812</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-432.127</u>      <u>-730.571</u></b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0      -600.000
	Overført resultat	<u>-432.127</u> <u>-130.571</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>-432.127</u>      <u>-730.571</u></b>

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

Note		2015	2014
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
3	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsjendomme	<u>8.600.000</u>	<u>8.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.600.000</u>	<u>8.600.000</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Tilgodehavender:		
	Andre tilgodehavender	<u>404.930</u>	<u>165.882</u>
		<u>404.930</u>	<u>165.882</u>
	Likvide beholdninger:		
	Likvide midler	<u>23.451</u>	<u>281.990</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>428.381</u>	<u>447.872</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>9.028.381</u></u>	<u><u>9.047.872</u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

### PASSIVER

Note		2015	2014
4	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Indbetalt registreret kapital mv.	1.067.000	567.000
	Andre reserver	3.308.523	3.308.523
	Overført resultat	<u>-1.315.992</u>	<u>-883.865</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.059.531</u>	<u>2.991.658</u>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
5	Gæld til realkreditinstitutter	4.853.043	5.102.500
	Lejedesposita	<u>150.587</u>	<u>245.942</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.003.630</u>	<u>5.348.442</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	675.000	675.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	249.457	0
	Anden gæld	<u>40.763</u>	<u>32.772</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>965.220</u>	<u>707.772</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>9.028.381</u>	<u>9.047.872</u>
1	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	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>-600.000</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>-600.000</u></u>

## Noter til årsrapporten for 2015

3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Investerings- ejendomme
<b>Aktiver der måles til markedsværdi</b>	
Kostpris pr. 1. januar 2015	5.291.477
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
	5.291.477
Kostpris pr. 31. december 2015	5.291.477
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.308.523
Årets reguleringer	0
	3.308.523
Værdireguleringer 31. december 2015	3.308.523
	3.308.523
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2015</b>	<b>8.600.000</b>

**Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:**

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8%, 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	7,5	8	8,5
Markedsværdi	8.989.129	8.600.000	8.212.319
Ændring i markedsværdi	389.129	0	-387.681

## 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	567.000	3.308.523	-883.865	2.991.658
	Årets kapitalindskud	500.000	0	0	500.000
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-432.127</u>	<u>-432.127</u>
	<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u><u>1.067.000</u></u>	<u><u>3.308.523</u></u>	<u><u>-1.315.992</u></u>	<u><u>3.059.531</u></u>

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 2.500.000, opdelt på 25 andele á kr. 100.000, heraf er kr. 2.567.000 indbetalt.

Andre reserver, kr. 3.308.523 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	267.000	3.908.523	-753.294	3.422.229
Årets kapitalindskud	300.000	0	0	300.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-600.000</u>	<u>-130.571</u>	<u>-730.571</u>
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<u><u>567.000</u></u>	<u><u>3.308.523</u></u>	<u><u>-883.865</u></u>	<u><u>2.991.658</u></u>

Andre reserver, kr. 3.308.523 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	3.846.744	4.418.113
Mellem 1 og 5 år	<u>1.006.299</u>	<u>684.387</u>
Langfristet del	4.853.043	5.102.500
Indenfor 1 år	<u>249.457</u>	<u>0</u>
	<u>5.102.500</u>	<u>5.102.500</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>8.600.000</u>	<u>8.600.000</u>
---	------------------	------------------



## Specifikationer til årsrapporten for 2015

		2014	
1	<b>OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
	Fællesomkostninger	253.538	211.721
	Lejernes andel af fællesomkostninger	-50.534	-86.130
	Ejendomsskatter	79.925	80.047
	Vedligeholdelse	<u>168.090</u>	<u>6.415</u>
		<u><u>451.019</u></u>	<u><u>212.053</u></u>
2	<b>ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER</b>		
	Administration, Strategi & Investering A/S	66.673	70.758
	Kontingenter	3.760	2.760
	Revision	27.000	24.500
	Bogføring	8.200	8.000
	Advokat	0	800
	Generalforsamling	945	251
	Ej refunderbar moms	11.156	9.021
	Ejendomsmægler	2.500	15.514
	Annoncering	0	5.000
	Diverse	1.500	0
	Regulering, hensat til tab på lejere	-50.000	50.000
	Konstateret tab på kommanditister	<u>0</u>	<u>50.000</u>
		<u><u>71.734</u></u>	<u><u>236.604</u></u>
3	<b>ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
	Renter, bank	<u>0</u>	<u>345</u>
		<u><u>0</u></u>	<u><u>345</u></u>

## Specifikationer til årsrapporten for 2015

		2014
<b>4</b>	<b>ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>	
	Gebyrer m.v.	4.867      3.818
	Lån, Strategi & investering A/S	47.250      47.250
	Renter, BRF Kredit	<u>65.122</u> <u>56.744</u>
		<u><u>117.239</u></u> <u><u>107.812</u></u>
<b>5</b>	<b>ANDRE TILGODEHAVENDER</b>	
	Tilgodehavende, lejere	78.039      138.981
	Hensat til tab på lejere	0      -50.000
	Mellemregning, K/S Apotekergade 9, Haderslev	2.500      0
	Mellemregning, K/S Lyngby Hovedgade 11 A m.fl.	0      50.000
	Merværdiafgift	74.076      26.901
	Andre tilgodehavender	315      0
	Tilgodehavende, kommanditister	<u>250.000</u> <u>0</u>
		<u><u>404.930</u></u> <u><u>165.882</u></u>
<b>6</b>	<b>ANDEN GÆLD</b>	
	Forudbetalt fra lejere	15.763      0
	Skyldige omkostninger	0      5.147
	Mellemregning, K/S Apotekergade 9, Haderslev	0      3.125
	Revisor	<u>25.000</u> <u>24.500</u>
		<u><u>40.763</u></u> <u><u>32.772</u></u>