



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Hørsholm Hovedgade 49

Kongelysvej 11, 2820 Gentofte

CVR-nr. 26 59 04 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/4-2018

René Medom Lauritsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Hørsholm Hovedgade 49.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 4. april 2018

Bestyrelse

Sven Pedersen

Henrik Rohde Nielsen

Michael Lotz Clasen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Hørsholm Hovedgade 49

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hørsholm Hovedgade 49 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 4. april 2018

Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10678

René Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10023



Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Hørsholm Hovedgade 49
Kongelysvej 11
2820 Gentofte

CVR-nr.: 26 59 04 69
Stiftet: 7. februar 2002
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Sven Pedersen
Henrik Rohde Nielsen
Michael Lotz Clasen

Komplementar

Komplementarselskabet Hørsholm Hovedgade 49 ApS

Revision

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 7. februar 2002 med det formål at erhverve og udleje ejendommen Hørsholm Hovedgade 49, 2970 Hørsholm. Ejendommen er overtaget pr. 31. december 2002.

Ejendommen omfatter matr. nr. 57A. Hørsholm by, Hørsholm. Ejendommen består efter om- og tilbygning af en firlænget bygning i 3 etager mod Hovedgaden i 2 etager i mellem- og baghus, hvortil kommer kælder. Grundarealet udgør 1.115 kvm og det samlede etageareal udgør 1.971 kvm., der anvendes til erhvervsmæssige formål.

Den ansvarlige deltager i selskabet er Komplementarselskabet Hørsholm Hovedgade 49 ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementarselskabet Hørsholm Hovedgade 49 ApS ejer ingen anparter og har ingen andel i kommanditselskabets indkomst eller formue.

De øvrige deltagere udgør 6 kommanditister, der hver ejer 16,67 %. Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 2.437.500 pr. deltager med forholdsmæssigt tillæg af overtagne restindbetalingsforpligtelser på 2 kommanditisters andele i 2016, jf. note 2, med fradrag af foretagne indbetalinger på anparten og med tillæg af et af kommanditselskabet eventuelt henlagt overskud.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.370 t.kr. mod 1.230 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 722 t.kr. mod 215 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste	1.369.726	1.230.116
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-40.000	0
Driftsresultat	1.329.726	1.230.116
Andre finansielle indtægter	39.728	0
Øvrige finansielle omkostninger	-647.095	-1.015.269
Årets resultat	722.359	214.847
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	722.359	214.847
Disponeret i alt	722.359	214.847



Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	32.960.000	33.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.960.000</u>	<u>33.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.960.000</u>	<u>33.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	7.907	178.062
3	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	5.885.000	5.885.000
	Periodeafgrænsningsposter	13.134	302
	Tilgodehavender i alt	<u>5.906.041</u>	<u>6.063.364</u>
	Likvide beholdninger	<u>460.521</u>	<u>206.141</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.366.562</u>	<u>6.269.505</u>
	Aktiver i alt	<u>39.326.562</u>	<u>39.269.505</u>



Balance 31. december

Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	19.500.000	19.500.000
5 Overført resultat	-3.562.711	-4.285.070
Egenkapital i alt	15.937.289	15.214.930
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	17.918.474	18.120.672
7 Gæld til pengeinstitutter	1.912.829	2.717.811
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.137.076	880.657
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.968.379</u>	<u>21.719.140</u>
8 Gældsforpligtelser	1.019.936	970.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.711	118.765
Gæld til associerede virksomheder	198.587	199.784
Anden gæld	1.103.660	1.046.287
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.420.894</u>	<u>2.335.435</u>
Gældsforpligtelser i alt	23.389.273	24.054.575
Passiver i alt	39.326.562	39.269.505
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-40.000	0
	-40.000	0
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	41.788.443	41.788.443
Kostpris 31. december 2017	41.788.443	41.788.443
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-8.788.443	-8.788.443
Årets regulering til dagsværdi	-40.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-8.828.443	-8.788.443
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	32.960.000	33.000.000

Opgørelsen af udlejningsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på 2.149 t.kr., en forventet udlejningsprocent på 88%, et afkastkrav på 6,60%, tillagt forudbetalt leje og huslejedeposita. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad. Ejendommen er erhvervet i december 2002.

Ejendommen har en central beliggenhed i Hørsholm.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,60%



Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
3. Krav på indbetaling af virksomhedskapital		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	5.885.000	11.710.000
Indbetalt i året	0	-6.000.000
Udbetalt ved overtagelse af andele	0	175.000
6 kommanditister overtaget andel med rest 1.412.500 kr.	0	0
6 kommanditister overtaget andel med rest 1.822.500 kr.	0	0
	<u>5.885.000</u>	<u>5.885.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	19.500.000	19.500.000
	<u>19.500.000</u>	<u>19.500.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-4.285.070	-4.499.917
Årets overførte overskud eller underskud	722.359	214.847
	<u>-3.562.711</u>	<u>-4.285.070</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.133.427	18.333.388
Heraf forfalder inden for 1 år	-214.953	-212.716
	<u>17.918.474</u>	<u>18.120.672</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.421.496</u>	<u>16.572.655</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.717.812	3.475.694
Heraf forfalder inden for 1 år	-804.983	-757.883
	<u>1.912.829</u>	<u>2.717.811</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	214.953	0	18.133.427	18.333.388
Gæld til pengeinstitutter	804.983	0	2.717.812	3.475.695
	1.019.936	0	20.851.239	21.809.083

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.133 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 32.960 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 19.750 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 32.960 t.kr. Ejerpantebrevene er pr. balancedagen ubehæftet.

Herudover har selskabet overfor kreditinstitut afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse samt transport i driftskonto og lejeindbetalinger fra ejendommens lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hørsholm Hovedgade 49 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.