



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S HØRSHOLM HOVEDGADE 49

C/O DANSK FORVALTNINGSSKAB A/S, GENTOFTEGADE 50, 2820 GENTOFTE

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 28. april 2016

Carsten Bruun Jensen

CVR-NR. 26 59 04 69

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Hørsholm Hovedgade 49 c/o Dansk Forvaltningsselskab A/S Gentoftegade 50 2820 Gentofte Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12 CVR-nr.: 26 59 04 69 Stiftet: 7. februar 2002 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Sven Pedersen, Formand Michael Lotz Clasen Henrik Rohde Nielsen
Komplementar	Komplementarselskabet Hørsholm Hovedgade 49 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K LMN Finance Limited 5 Harbourmaster Place 5 Dublin 1 Ireland
Advokat	Lund Elmer Sandager Kalvebod brygge 39-41 1560 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Hørsholm Hovedgade 49.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 21. april 2016

Bestyrelse

Sven Pedersen
Formand

Michael Lotz Clasen

Henrik Rohde Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Hørsholm Hovedgade 49

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hørsholm Hovedgade 49 for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 21. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

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 og 2 etager i mellem- og baghus, hvortil kommer kælder. Grundarealet udgør 1.116 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 anpartar og har ingen andel i kommanditselskabets indkomst eller formue.

De øvrige deltagere udgøres af 8 kommanditister, der hver ejer 12,5 %. Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 2.437.500 pr. deltager, med fradrag af foretagne indbetalinger på anparten og med tillæg af et af kommanditselskabet eventuelt henlagt overskud.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Den 14. december 2015 besluttede bestyrelsen at opsigte samarbejdet med CPM Invest efter længere tids utilfredsstillende indsats fra administratorens side. Herefter blev Dansk Forvaltningsselskab vor nye administrator. Der er nu kommet gang i udlejningen og vi har kun 2 mindre ledige lejemål og 2 kælderrum, der ikke er udlejet.

Vi har indfriet de 2 banklån i Aareal Bank og LMN Bank, idet ejendommen er blevet refinansieret gennem Nykredit.

I henhold til budgettet ser fremtiden nu lovende ud.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning efter regnskabsårets afslutning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Hørsholm Hovedgade 49 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Der afsættes ikke skat af årets resultat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere indregnes og måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Der afsættes ikke skat af årets resultat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.121.909	1.069.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.326.443	-6.000.000
DRIFTSRESULTAT		-1.204.534	-4.930.069
Andre finansielle omkostninger.....		-1.616.679	-1.423.869
RESULTAT FØR SKAT		-2.821.213	-6.353.938
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-2.821.213	-6.353.938
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.821.213	-6.353.938
I ALT		-2.821.213	-6.353.938

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		33.000.000	35.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	33.000.000	35.000.000
Tilgodehavender selskabskapital.....		11.710.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....		11.710.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		44.710.000	35.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....		193.829	135.638
Tilgodehavender.....		193.829	135.638
Likvider.....		1.277.206	107.334
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.471.035	242.972
AKTIVER.....		46.181.035	35.242.972

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		19.500.000	6.000.000
Overført overskud.....		-4.499.917	-1.678.704
EGENKAPITAL.....	2	15.000.083	4.321.296
Huslejedeposita.....		1.002.227	946.676
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.002.227	946.676
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	27.903.556	28.620.421
Gæld til associerede virksomheder.....		194.969	181.523
Anden gæld.....		2.080.200	1.173.056
Kortfristede gældsforpligtelser.....		30.178.725	29.975.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		31.180.952	30.921.676
PASSIVER.....		46.181.035	35.242.972
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....	41.462.000		
Tilgang.....		326.443	
Kostpris 31. december 2015.....	41.788.443		
Årets reguleringer	-2.326.443		
Opskrivninger 31. december 2015.....	-2.326.443		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-6.462.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	-6.462.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	33.000.000		
 Egenkapital			 2
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	overskud	
Egenkapital 1. januar 2015.....	6.000.000	-1.678.704	4.321.296
Kapitalforhøjelse.....	13.500.000		13.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.821.213	-2.821.213
Egenkapital 31. december 2015.....	19.500.000	-4.499.917	15.000.083
 Langfristede gældsforpligtelser			 3
	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag
	gæld i alt	gæld i alt	næste år
			Restgæld
			efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	20.658.674	20.772.305	20.772.305
Banklån.....	7.961.747	7.131.251	7.131.251
Huslejedepositum.....	946.676	1.002.227	0
	29.567.097	28.905.783	27.903.556
			1.002.227

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Banklån og kassekredit er sikret ved ejerpartebreve i alt kr. 38.500.000 i selskabets ejendom.

Herudover har selskabet afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse samt pantsat selskabets driftskonto og huslejeindbetalinger til sikkerhed for banklån og kassekredit.