



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28.3.17

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 8. marts 2017

**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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 noteplysningerne, 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 8. marts 2017

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor

René Jakobsen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Sven Pedersen Henrik Rohde Nielsen Michael Lotz Clasen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Hørsholm Hovedgade 49 ApS
<b>Revision</b>	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **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 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 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 1.230 t.kr. mod 1.121 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 215 t.kr. mod -2.821 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.230.116</b>	<b>1.120.826</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.326.443
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.230.116</b>	<b>-1.205.617</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-1.015.269	-1.615.596
<b>Årets resultat</b>	<b>214.847</b>	<b>-2.821.213</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	214.847	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.821.213
<b>Disponeret i alt</b>	<b>214.847</b>	<b>-2.821.213</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.000.000</u></b>	<b><u>33.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	178.062	0
2	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	5.885.000	11.710.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>302</u>	<u>193.829</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.063.364</u>	<u>11.903.829</u>
	Likvide beholdninger	<u>206.141</u>	<u>1.277.206</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.269.505</u></b>	<b><u>13.181.035</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.269.505</u></b>	<b><u>46.181.035</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	19.500.000	19.500.000
4	Overført resultat	<u>-4.285.070</u>	<u>-4.499.917</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.214.930</u></b>	<b><u>15.000.083</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	18.120.672	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>880.657</u>	<u>1.002.227</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.001.329</u>	<u>1.002.227</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	212.716	27.903.556
	Gæld til pengeinstitutter	3.475.694	2
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.765	0
	Gæld til associerede virksomheder	199.784	194.969
	Anden gæld	<u>1.046.287</u>	<u>2.080.198</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.053.246</u>	<u>30.178.725</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.054.575</u></b>	<b><u>31.180.952</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>39.269.505</u></b>	<b><u>46.181.035</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	41.788.443	41.462.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>326.443</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>41.788.443</u></b>	<b><u>41.788.443</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-8.788.443	-2.326.443
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-6.462.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b><u>-8.788.443</u></b>	<b><u>-8.788.443</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>33.000.000</u></b>	<b><u>33.000.000</u></b>
<b>2. Krav på indbetaling af virksomhedskapital</b>		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	11.710.000	13.635.000
Indbetalt i året	-6.000.000	-1.925.000
Udbetalt ved overtagelse af andele	175.000	0
6 kommanditister overtaget andel med rest 1.412.500 kr.	0	0
6 kommanditister overtaget andel med rest 1.822.500 kr.	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.885.000</u></b>	<b><u>11.710.000</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	19.500.000	6.000.000
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>13.500.000</u>
	<b><u>19.500.000</u></b>	<b><u>19.500.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-4.499.917	-1.678.704
Årets overførte overskud eller underskud	<u>214.847</u>	<u>-2.821.213</u>
	<b><u>-4.285.070</u></b>	<b><u>-4.499.917</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.333.388	27.903.556
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-212.716</u>	<u>-27.903.556</u>
	<u><b>18.120.672</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.269.808</u>	<u>0</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.333 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 33.000 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 19.750 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 33.000 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.

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**

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **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".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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