

## **K/S Hellerup**

c/o Bækgaarden  
Egtoftevej 1 A  
2950 Vedbæk

### **Årsrapport for 2015**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26779480

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. maj 2016

---

Ernest Schuster

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Hellerup.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2016

I bestyrelsen:

---

Niels Vilhelm Knudsen

---

Jesper Tullin

---

Ernest Schuster

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Hellerup

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hellerup for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 og den udførte revision

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 en 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 en 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)****Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på omtalen i note 1 af selskabets finansiering. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af virksomhedens evne til at fortsætte driften end ledelsen.

**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.

Hørsholm, den 26. maj 2016

**JWS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Hellerup c/o Bækgaarden Egtoftevej 1 A 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 26779480
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	Hellerup Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Niels Vilhelm Knudsen Jesper Tullin Ernest Schuster
<b>Selskabsadm.</b>	Bækgaarden Administration A/S Egtoftevej 1 A 2950 Vedbæk
<b>Revision</b>	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm CVR.nr.: 27015476

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -5.072.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 3.821.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.251.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 6.372.

### Selskabets finansiering

I relation til usikkerhed vedrørende selskabets finansiering henvises til omtalen i note 1.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Hellerup for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedtræk som følger:

### 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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

#### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter		727.495	168.228
Driftsomkostninger	2	<u>-1.301.585</u>	<u>-2.149.858</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>-574.090</b>	<b>-1.981.630</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-1.939.638</u>	<u>-688.125</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-2.513.728</b>	<b>-2.669.755</b>
Finansielle indtægter	4	684	9.356
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.558.627</u>	<u>-2.029.981</u>
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-5.071.671</b>	<b>-4.690.380</b>
Værdireguleringer	6	<u>3.820.755</u>	<u>-4.350.000</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-1.250.916</u></b>	<b><u>-9.040.380</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.250.916</u>	<u>-9.040.380</u>
		<u>-1.250.916</u>	<u>-9.040.380</u>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2014</u> <u>dkk</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	7	<u>90.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>90.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>90.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	329.550	1.981.281
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>36.316</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>329.550</u>	<u>2.017.597</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.643.522</u>	<u>6.218.719</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.973.072</u>	<u>8.236.316</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>91.973.072</u>	<u>47.236.316</u>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 13.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	13.500.000	13.500.000
Overført resultat	9	<u>-7.128.386</u>	<u>-5.877.470</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>6.371.614</u></b>	<b><u>7.622.530</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	10	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	10	78.900.000	36.700.000
Lån		0	620.000
Anden gæld	11	<u>6.701.458</u>	<u>2.293.786</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>85.601.458</u></b>	<b><u>39.613.786</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>85.601.458</u></b>	<b><u>39.613.786</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>91.973.072</u></b>	<b><u>47.236.316</u></b>
Selskabets finansiering	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

## NOTER

**1 Selskabets finansiering**

Tilsagnsperioden på 1. prioritetslånet udløb ultimo 2015. Der pågår forhandlinger om at tilsagnsperioden forlænges, hvilket forventes at falde på plads i løbet af 2016. Desuden har selskabet modtaget indikativt finansieringstilbud fra alternativ finansieringskilde. Ledelsen aflægges som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	26.350	40.777
Ejendomsadministrationshonorar	132.612	103.536
Ejendomsskat	507.908	830.626
Øvrige driftsomkostninger	546.680	232.006
Vedligeholdelse	88.035	942.913
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>1.301.585</b>	<b>2.149.858</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	198.919	155.303
Revision	25.500	19.167
Regnskabsudarbejdelse	15.000	10.052
Advokat honorar	0	103.793
Mægler omkostninger	1.393.656	229.725
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Låneomkostninger	250.000	100.000
Gebyrer m.v.	21.226	5.722
Diverse omkostninger	32.118	60.114
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.939.638</b>	<b>688.125</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, investorer	657	9.348
Renter, øvrige	27	8
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>684</b>	<b>9.356</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	1.810.812	2.007.296
Renter, lån	730.768	0
Renter, komplementarselskab	3.132	22.242
Renter, øvrige	13.915	443
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.558.627</b>	<b>2.029.981</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, dagsværdi, jf. note 7	29.320.755	0
Regulering langfristet gæld, dagsværdi, jf. note 10	-25.500.000	-4.350.000
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>3.820.755</b>	<b>-4.350.000</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	52.863.442	52.863.442
Årets til- / afgang	21.679.245	0
Anskaffelsessum, ultimo	74.542.687	52.863.442
Regulering til dagsværdi, primo	-13.863.442	-13.863.442
Årets dagsværdiregulering	29.320.755	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	15.457.313	-13.863.442
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>90.000.000</b>	<b>39.000.000</b>
Afkastprocent	5,50%	8,50%
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Fællesregnskaber	113.595	45.224
Tilgodehavende moms	0	422.397
Tilgodehavende leje	208.333	13.660
Øvrige tilgodehavender	7.622	1.500.000
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>329.550</b>	<b>1.981.281</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Egenkapital</b>		
Stamkapitalen udgør:		
80 kommanditanparter, primo	13.500.000	12.000.000
Kapitalnedsættelse	0	-6.000.000
Kapitalforhøjelse	0	7.500.000
	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
80 kommanditanparter, ultimo	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Stamkapitalen udgøres af 40 anparter á kr. 150.000 og 40 anparter á kr. 187.500.		
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
80 kommanditanparter, primo	13.500.000	9.808.750
Indskud i året	0	2.191.250
Kapitalnedsættelse	0	-6.000.000
Kapitalforhøjelse	0	7.500.000
	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
80 kommanditanparter, ultimo	<u>13.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-5.877.470	-2.837.090
Kapitalnedsættelse	0	6.000.000
Overført af årets resultat	-1.250.916	-9.040.380
	<u>-7.128.386</u>	<u>-5.877.470</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-7.128.386</u>	<u>-5.877.470</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.371.614</u></b>	<b><u>7.622.530</u></b>
<b>10 Prioritetsgæld</b>		
Finansieringsselskabet Hellerup ApS, nominal værdi	43.900.000	27.200.000
	<u>43.900.000</u>	<u>27.200.000</u>
Værdiregulering, primo	9.500.000	5.150.000
Årets værdiregulering, dagsværdi	25.500.000	4.350.000
	<u>35.000.000</u>	<u>9.500.000</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>35.000.000</u>	<u>9.500.000</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>78.900.000</u></b>	<b><u>36.700.000</u></b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	78.900.000	36.700.000
	<u>78.900.000</u>	<u>36.700.000</u>

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Hellerup Komplementar ApS	316.341	318.806
Deposita	3.997.209	35.270
Skyldige renter	0	1.029.507
Skyldig moms	1.809.353	0
Skyldige omkostninger	578.555	910.203
	<u>6.701.458</u>	<u>2.293.786</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>6.701.458</b>	<b>2.293.786</b>

**12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 90.000 samt likvid beholdning t.dkk 1.179 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld på t.dkk 78.900.

Selskabets finansieringskilder har mulighed for transport i lejeindtægterne.

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.