

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer:
Claus Jensen
Henrik Gislum Jacobsen

www.jws-revision.dk

K/S Hellerup

**c/o Bækgaarden
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk**

CVR-nr. 26 77 94 80

Årsrapport for 2016

(15. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10 / 4 2017**

Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Hellerup
c/o Bækgaarden
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2016

Selskabsadm. Bækgaarden Administration A/S
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

Bestyrelse Niels Vilhelm Knudsen
Jesper Tullin
Ernest Schuster

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Nordea Bank Denmark A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S Hellerup.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 20. marts 2017

For komplementaren
Hellerup Komplementar ApS

Jesper Tullin

I bestyrelsen:

Niels Vilhelm Knudsen

Jesper Tullin

Ernest Schuster

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Hellerup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hellerup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

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.

Hørsholm, den 20. marts 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet har bestået i at eje og udleje ejendommen beliggende Rygårds Allé 131, Hellerup. Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabet har realiseret et væsentligt bedre resultat end året før grundet øgede lejeindtægter og færre omkostninger.

Selskabet har omlagt den kortfristede gæld til en realkreditbelåning med en afviklingsprofil, der matcher selskabets lejeindtægter.

Der er i året gennemført en kapitaludvidelse på kr. 30.000.000 kontant.

Resultat før dagsværdiregulering er et overskud på t.dkk 531.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 2.000.

Årets resultat, et overskud på t.dkk. 2.531, anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Hellerup for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Som følge af den nye årsregnskabslov er anvendt regnskabspraksis for den til ejendommen tilhørende gæld, ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Ændringen påvirker årets resultat, aktiver i alt og egenkapital med kr. 0.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen 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 årsregnskabet 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og til administration som følger:

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommen direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligehold, udlejningsomkostninger samt el, vand, varme, ejendomsskatter og forsikringer i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til administration, bestyrelsesvederlag samt omkostninger til revisor.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og omkostninger samt kursreguleringer.

Skat

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

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen af ledelsen skønnet afkastrente. Afkastrenten skønnes på baggrund af handler med lignende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	2.241.388	-2.513.728
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	<u>2.000.000</u>	<u>3.820.755</u>
Resultat før finansielle poster	4.241.388	1.307.027
Finansielle indtægter.....	1.578.499	684
Finansielle omkostninger.....	<u>3.289.082</u>	<u>2.558.627</u>
Årets resultat	<u>2.530.805</u>	<u>-1.250.916</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>2.530.805</u>	<u>-1.250.916</u>
Disponeret i alt	<u>2.530.805</u>	<u>-1.250.916</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1 Grunde og bygninger.....	<u>92.000.000</u>	<u>90.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>92.000.000</u>	<u>90.000.000</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>329.550</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>329.550</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>5.158.047</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>1.138.282</u>	<u>1.643.522</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.296.329</u>	<u>1.973.072</u>
Aktiver i alt.....	<u>98.296.329</u>	<u>91.973.072</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	43.500.000	13.500.000
Overført resultat.....	<u>-4.597.581</u>	<u>-7.128.386</u>
Egenkapital i alt	<u>38.902.419</u>	<u>6.371.614</u>
Kreditinstitutter.....	53.617.782	78.900.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>4.810.902</u>	<u>78.900.000</u>
3		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>48.806.880</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4.810.902	78.900.000
Anden gæld.....	<u>5.776.128</u>	<u>6.701.458</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.587.030</u>	<u>85.601.458</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>59.393.910</u>	<u>85.601.458</u>
Passiver i alt.....	<u>98.296.329</u>	<u>91.973.072</u>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Kontant andel af stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2015			
Egenkapital primo.....	13.500.000	-5.877.470	7.622.530
Årets resultat.....		-1.250.916	-1.250.916
Egenkapital ultimo.....	<u>13.500.000</u>	<u>-7.128.386</u>	<u>6.371.614</u>
2016			
Egenkapital primo.....	13.500.000	-7.128.386	6.371.614
Kapitalforhøjelse.....	30.000.000		30.000.000
Årets resultat.....		2.530.805	2.530.805
Egenkapital ultimo.....	<u>43.500.000</u>	<u>-4.597.581</u>	<u>38.902.419</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo.....	74.542.686	74.542.687
Årets til- / afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31.12.2016.....	<u>74.542.686</u>	<u>74.542.687</u>
Værdiregulering til dagsværdi primo..	15.457.314	-13.863.442
Årets regulering.....	<u>2.000.000</u>	<u>29.320.755</u>
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.2016.....	<u>17.457.314</u>	<u>15.457.313</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2016.....	<u>92.000.000</u>	<u>90.000.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, tkr.....	5.198	5.299
Anvendt afkastrente.....	5,75%	5,75%
Udsving i kravet til afkastrente vil		
Ejendomsværdi ved en stigning på 0,25%.....	88.000.000	86.000.000
Ejendomsværdi ved et fald på 0,25%.....	96.000.000	94.000.000
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
2 Kontant andel af selskabets stamkapital		
Kommanditanparter (se nedenfor).....	<u>43.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør	<u>43.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	43.500.000	13.500.000
Opkrævet stamkapital hos investorer.....	<u>-43.500.000</u>	<u>-13.500.000</u>
Samlet investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	<u>0</u>	<u>0</u>
40 anparter á kr. 150.000.....	6.000.000	6.000.000
40 anparter á kr. 187.500.....	7.500.000	7.500.000
240 anparter á kr. 125.000.....	<u>30.000.000</u>	<u>-</u>
	<u>43.500.000</u>	<u>13.500.000</u>
Kommanditanparter i alt.....	<u>400</u>	<u>80</u>

Noter

3 Langfristet gæld

Af langfristet gæld, t.dkk 48.807, forfalder t.dkk 40.086 efter mere end fem år.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 92.000, likvid beholdning t.dkk 34 samt andre værdipapirer og kapitalandele t.dkk 5.158 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld på t.dkk 51.062.