

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.cchrevision.dk

K/S Hellerup

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

CVR-nr. 26 77 94 80

Årsrapport for 2019

(18. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12. maj 2020**

Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2019 - 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 2019

Selskabsadm. Bækgården Administration ApS
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

Bestyrelse Niels Vilhelm Knudsen
Jesper Tullin
Ernest Schuster

Revisor CCH 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 2019 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.

Fravalg af revision

Der stilles forslag om fravalg af revision for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revision er opfyldt efter salg af selskabets ejendom.

Vedbæk, den 24. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 24. marts 2020

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

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 frem til salgstidspunktet.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabet har solgt sin ejendom i regnskabsåret.

Årets resultat, et overskud på t.dkk. 5.243, 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2019

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste.....	1.564.610	4.279.630
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	5.298.670	17.000.000
Resultat før finansielle poster.....	6.863.280	21.279.630
Finansielle indtægter.....	115.307	72.200
Finansielle omkostninger.....	1.735.483	1.655.117
Årets resultat.....	5.243.104	19.696.713
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	5.243.104	19.696.713
Disponeret i alt.....	5.243.104	19.696.713

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

Note	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
1 Grunde og bygninger.....	0	110.000.000
Anlægsaktiver i alt	0	110.000.000
Andre tilgodehavender.....	0	186.254
Tilgodehavender i alt	0	186.254
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	3.944.758
Likvide beholdninger	604.648	1.598.856
Omsætningsaktiver i alt	604.648	5.729.868
Aktiver i alt.....	604.648	115.729.868

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

Note	31.12.2019	31.12.2018
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	0	43.500.000
Overført resultat.....	260.631	17.717.527
Egenkapital i alt	260.631	61.217.527
Kreditinstitutter.....	0	48.458.798
Kortfristet del af langfristet gæld.....	0	4.150.376
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	44.308.422
Kortfristet del af langfristet gæld.....	0	4.150.376
Anden gæld.....	344.017	6.053.543
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	344.017	10.203.919
Gældsforpligtelser i alt	344.017	54.512.341
Passiver i alt.....	604.648	115.729.868
3		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
4		
Personaleforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
2018			
Egenkapital primo.....	43.500.000	-1.979.186	41.520.814
Årets resultat.....		19.696.713	19.696.713
Egenkapital ultimo.....	43.500.000	17.717.527	61.217.527
2019			
Egenkapital primo.....	43.500.000	17.717.527	61.217.527
Betalt udbytte.....	-43.500.000	-22.700.000	-66.200.000
Årets resultat.....		5.243.104	5.243.104
Egenkapital ultimo.....	0	260.631	260.631

Noter

	2019	2018
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	74.542.686	74.542.686
Årets afgang.....	-74.542.686	0
Kostpris pr. 31.12.2019.....	0	74.542.686
Værdiregulering til dagsværdi primo.....	35.457.314	18.457.314
Årets afgang.....	-35.457.314	
Årets regulering.....	0	17.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.2019.....	0	35.457.314
Dagsværdi pr. 31.12.2019.....	0	110.000.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, t.dkk.....	I/R	5,287
Anvendt afkastrente.....	I/R	5,00%
give følgende ejendomsværdier:		
Ejendomsværdi ved en stigning på 0,25%.....	I/R	105.000.000
Ejendomsværdi ved et fald på 0,25%.....	I/R	115.500.000
Ejendommen er solgt i 2019. Avance indregnet i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.		
2 Kontant andel af selskabets stamkapital		
Kommanditanparter (se nedenfor).....	43.500.000	43.500.000
Den hertil svarende stamkapital udgør	43.500.000	43.500.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	43.500.000	43.500.000
Opkrævet stamkapital hos investorer.....	-43.500.000	-43.500.000
Udbetalt i regnskabsåret.....	43.500.000	0
Samlet investorhæftelse pr. 31.12.2019.....	43.500.000	0
40 anparter á dkk 150.000.....	6.000.000	6.000.000
40 anparter á dkk 187.500.....	7.500.000	7.500.000
240 anparter á dkk 125.000.....	30.000.000	30.000.000
	43.500.000	43.500.000
Kommanditanparter i alt.....	320	320

Noter

3 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Ingen.

4 **Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Hansen

Som Revisor
RID: 1073917998905
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 16:32:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Tullin

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-418532616237
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 16:03:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Niels Vilhelm Knudsen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-133121784913
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 20:11:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ernest Schuster

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-911868184346
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2020 kl.: 16:39:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8f5ccf4fyj58257826

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.