

# **ApS Komplementarselskabet Danske Handelsejendomme**

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

**CVR nr. 28 10 69 04**

## **Årsrapport 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
15. maj 2018

---

**Thomas Borg**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** ApS Komplementarselskabet Danske Handelsejendomme  
c/o Nectar Management A/S  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 28 10 69 04  
Stiftet: 9. september 2004  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Niels Anker Hansen  
Carsten Lundsby Salling  
Jawaid Ahmed

**Direktion** Jawaid Ahmed

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2017 for ApS Komplementarselskabet Danske Handelsejendomme. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2018

Direktion

---

Jawaid Ahmed

Bestyrelse

---

Niels Anker Hansen

---

Carsten Lundsby Salling

---

Jawaid Ahmed

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at være komplementar for K/S Danske Handelsejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift i 2017 balancerer. Der forventes et tilsvarende resultat for 2018.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Komplementarselskabet Danske Handelsejendomme for 2017 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 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

#### Generelt

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab</b> .....		<b>-5.000</b>	<b>-180</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-5.000</b>	<b>-180</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	5.000	8.077
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>0</b>	<b>7.897</b>
Skat af årets resultat.....	3	0	-1.775
<b>Årets resultat</b> .....		<b>0</b>	<b>6.122</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		0	6.122
<b>I alt</b> .....		<b>0</b>	<b>6.122</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Tilgodehavende kommanditselskab.....		128.638	123.638
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>128.638</b>	<b>123.638</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>128.638</b>	<b>123.638</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>128.638</b>	<b>123.638</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført resultat.....		-4.137	-4.137
<b>Egenkapital.....</b>	<b>4</b>	<b>121.863</b>	<b>121.863</b>
Selskabsskat.....		1.775	1.775
Anden gæld.....		5.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.775</b>	<b>1.775</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.775</b>	<b>1.775</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>128.638</b>	<b>123.638</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2017. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

Selskabets egenkapital excl. resthæftelse er negativ, hvilket primært skyldes nedskrivning af dagsværdien af ejendommen. Selskabets likviditetsmæssige situation er dog ikke påvirket heraf, og likviditeten til gennemførelse af selskabets drift for det kommende år er sikret ved den eksisterende finansiering samt investorindbetaling.

Selskabets kassekredit/lån i XX udløber d. XX. XX 20XX. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2018.

Selskabets lån hos Xbank udløb d. xx. x. 20xx. En forlængelse af låneaftalen er under udarbejdelse og forventes endeligt indgået i 20xx. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen forlænges på stort set tilsvarende vilkår som det nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2018.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2018 på TDKK XXX.

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
	DKK	DKK	
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter i øvrigt.....	5.000	8.077	
	<b>0</b>	<b>8.077</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	1.775	
	<b>0</b>	<b>1.775</b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	<b>1/1-17</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-17</b>
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital.....	126.000	0	126.000
Overført resultat.....	-4.137	0	-4.137
<b>I alt.....</b>	<b>121.863</b>	<b>0</b>	<b>121.863</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### **5 Eventualposter mv.**

Selskabet er komplementar i K/S Danske Handelsejendomme og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør pr. 31. december 2017 TDKK 40.900, mens de samlede gældsforpligtelser udgør TDKK 31.753.