

## **K/S Hårlev**

**Glentevej 33  
4600 Køge**

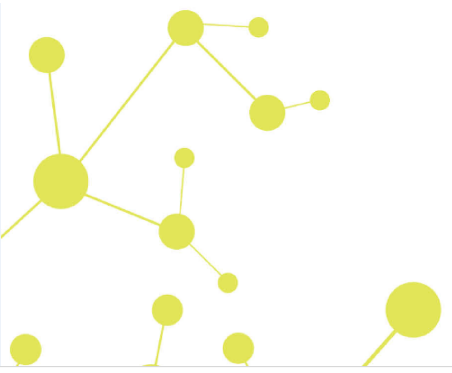
**CVR-nr. 28 71 00 03**

### **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017

---

John Danielsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og komplementarerne har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Hårlev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. april 2017

### **Komplementar**

ApS Komplementarselskabet Hårlev  
c/o John Danielsen

### **Bestyrelse**

John Danielsen  
formand

Hans Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Hårlev

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hårlev for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 19. april 2017

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 28 12 17 17

Henrik Johansen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Hårlev  
Glentevej 33  
4600 Køge

CVR-nr.: 28 71 00 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Køge

### Bestyrelse

John Danielsen, formand  
Hans Jensen

### Komplementar

ApS Komplementarselskabet Hårlev c/o John Danielsen

### Revision

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 9  
2670 Greve

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at udleje fast ejendom.

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 2 kommanditister

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 26.752, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.206.548.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Hårlev for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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**

### **Lejeindtægter**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse, forsikringer samt drift i øvrigt.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til forventet dagsværdi. Væsentlige ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering ejendom til dagsværdi".

Der foretages årligt måling af dagsværdien af ejendommen med udgangspunkt i en beregnet kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes årligt af kommanditselskabets administrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype samt eventuelle specifikke i forhold til den pågældende ejendom.

Nyanskaffelser med en anskaffessum under den skattemæssige grænse betragtes som uvæsentlige og indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Beløbet indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Markedsværdiregulering renteswap**

Der er i 2005 indgået en aftale om rentesikring (swap) af prioritetslånet, som løber over samme periode som prioritetslånet. Aftalen udløber pr. 31. december 2015, og der er derfor ingen reguleringer i året.

Markedsværdien af renteswap vedrørende prioritetslånet er den gevinst (aktiv) eller tab (passiv), der ville være fremkommet, hvis renteswappen var lukket med udgangen af regnskabsåret.

Reguleringen i aktiv- eller passivposten modposteres på egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Der hensættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendomme i kommanditisternes selvangivelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gæld i ejendomme er indregnet til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>823.685</b>	<b>942.625</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-715.840	399.400
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>107.845</b>	<b>1.342.025</b>
Finansielle indtægter		0	154
Finansielle omkostninger		-134.597	-342.228
<b>Årets resultat</b>		<b>-26.752</b>	<b>999.951</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-26.752	999.951
		<b>-26.752</b>	<b>999.951</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		14.000.000	14.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>14.000.000</b>	<b>14.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.000.000</b>	<b>14.600.000</b>
Tilgodehavende J.D. Finans ApS		11.839	11.839
Tilgodehavender hos kommanditister		34.000	34.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>45.839</b>	<b>45.839</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>56.873</b>	<b>210.504</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>102.712</b>	<b>256.343</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.102.712</b>	<b>14.856.343</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Indbetalinger		3.710.996	3.684.996
Overført resultat		<u>4.495.552</u>	<u>4.522.304</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>8.206.548</u></b>	<b><u>8.207.300</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.954.393	5.422.949
Lån Danielsen Finans ApS		<u>0</u>	<u>336.793</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>4.954.393</u></b>	<b><u>5.759.742</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	584.396	580.051
Mellemregning med komplementar		156.374	147.175
Anden gæld		<u>201.001</u>	<u>162.075</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>941.771</u></b>	<b><u>889.301</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.896.164</u></b>	<b><u>6.649.043</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.102.712</u></b>	<b><u>14.856.343</u></b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	<u>12.518.209</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>12.518.209</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	2.081.791
Årets opskrivninger	<u>-600.000</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>1.481.791</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>14.000.000</u></u></b>

Handelsværdien af ejendommene er beregnet ud fra en afkastberegning på 6,5 %.

Der har ikke medvirket uafhængig ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2012 udgør t.kr. 12.150

### 2 Egenkapital

	<u>Indbetalinger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	3.684.996	4.522.304	8.207.300
Årets resultat	<u>26.000</u>	<u>-26.752</u>	<u>-752</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u><u>3.710.996</u></u></b>	<b><u><u>4.495.552</u></u></b>	<b><u><u>8.206.548</u></u></b>

Stamkapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 76.500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.003.000	5.538.789	584.396	2.440.740
Lån Danielsen Finans ApS	336.793	0	0	0
	<b>6.339.793</b>	<b>5.538.789</b>	<b>584.396</b>	<b>2.440.740</b>

### 4 Eventualposter m.v.

Ingen

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er tinglyst pantebrev på nom. t.kr. 6.520. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 14.000.

Til sikkerhed for bankengagement er tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 6.000, kommanditisterne har deponeret deres kommanditistandele og der er givet transport i huslejekontrakten og rettighederne i henhold til den indgåede forsikringspolice.