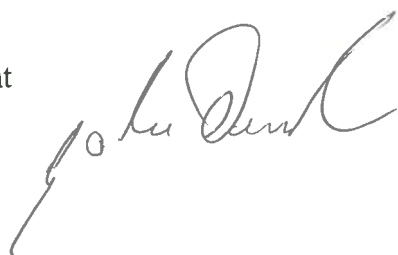


K/S Hårlev
CVR nr. 28 71 00 03
Glentevej 33
4600 Køge

Årsrapport for 2015 (11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20/5 - 2016

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse.....	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december.....	11
Balance pr. 31. decemeber.....	12
Noter til årsregnskabet.....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	K/S Hårlev CVR-nr.: 28 71 00 03 Stiftet: 23. maj 2005 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Komplementar:	ApS Komplementarselskabet Hårlev c/o J.D. Finans ApS Glentevej 33 4600 Køge
Bestyrelse:	John Danielsen (formand) Hans Jensen Leo Sørensen
Revision:	Global Revision ApS Greve Strandvej 9 2670 Greve

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2015 for K/S Hårlev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

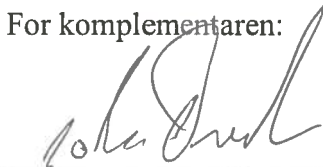
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

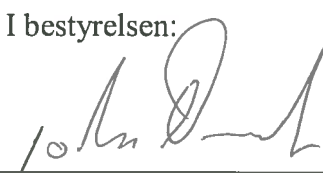
Køge, den 19. april 2016.

For komplementaren:



John Danielsen

I bestyrelsen:



John Danielsen

Formand



Hans Jensen



Leo Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Hårlev

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hårlev for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter 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

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 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 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Greve, den 19. april 2016

GLOBAL REVISION APS

Registrerede revisorer

CVR nr. 28 12 17 17



Henrik Johansen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

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

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 3 kommanditister

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold af betydning.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og det forventes at selskabets aktiviteter og økonomiske forhold vil være uændrede i det kommende år. Der påbegyndes afvikling af prioritetsgæld i 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Hårlev for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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

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.

Finansielle poster i øvrigt

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer. Finansielle indtægter og – omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

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 forhold til den pågældende ejendom.

Nyanskaffelser med en anskaffelsessum 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Beløbet indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Markedsværdiregulering renteswap

Der er i 2005 indgået en aftale om rentesikring (swap) af prioritetslånet, som løber over samme periode som prioritetslånet. Rentesikringen har i 2015 påvirket egenkapitalen positivt med t.kr. 179. Aftalen udløb pr. 31. december 2015.

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.

Skyldig skat 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.

Anden gæld er indregnet til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Sammenligningstal

Sammenligningstal er anført i hele kroner.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER

Note		2015	2014
1	Lejeindtægter	1.049.309	1.030.115
2	Ejendommens driftsomkostninger	-54.609	-90.279
	Bruttoresultat	994.700	939.836
3	Administrationsomkostninger.....	-52.075	-53.742
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	942.625	886.094
	Værdiregulering af ejendom	400.000	400.000
	Værdiregulering af prioritetsgæld.....	-600	146.051
	Resultat før finansielle poster	1.342.025	1.432.145
4	Finansielle indtægter.....	154	1.887
5	Finansielle omkostninger.....	-342.228	-516.892
	ÅRETS RESULTAT	999.951	917.140

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Årets resultat	999.951	917.140
Til disposition	999.951	917.140
Overført til kapitalkonti	999.951	917.140
I alt	999.951	917.140

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
6 Grunde og bygninger	14.600.000	14.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	14.600.000	14.200.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	6.750
Tilgodehavender hos kommanditister.....	34.000	34.000
Tilgodehavende J.D. Finans ApS	11.839	11.839
Tilgodehavender i alt.....	45.839	52.589
Likvide beholdninger.....	210.504	130.483
Omsætningsaktiver i alt	256.343	183.072
AKTIVER I ALT	14.856.343	14.383.072

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

Note	2015	2014
Egenkapital		
7	8.207.304	6.756.145
	8.207.304	6.756.145
Langfristede gældsforpligtelser		
	5.422.950	6.002.400
	336.793	336.793
8	5.759.743	6.339.193
Kortfristede gældsforpligtelser		
8	580.051	639.522
	0	179.204
	147.175	147.732
9	162.070	321.276
	889.296	1.287.734
	6.649.039	7.626.927
	14.856.343	14.383.072
10		
11		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1	Lejeindtægter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Lejeindtægter	1.049.309	1.030.115
	Lejeindtægter i alt.....	1.049.309	1.030.115
2	Ejendommens driftsomkostninger	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Ejendomsskat	32.946	32.781
	Forsikring.....	15.990	13.890
	Vedligeholdelse	900	41.605
	Varme	-4.954	-13.065
	Vand.....	9.727	15.068
	Ejendommens driftsomkostninger i alt	54.609	90.279
3	Administrationsomkostninger	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Administrationshonorar	32.000	32.000
	Revisor	15.700	15.400
	Møde	1.500	735
	Gebyrer	0	1.914
	Øvrige omkostninger	2.875	3.693
	Administrationsomkostninger i alt	52.075	53.742
4	Finansielle indtægter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renter, pengeinstitut	154	1.887
	Finansielle indtægter i alt.....	154	1.887
5	Finansielle omkostninger	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Renter, pengeinstitut	0	571
	Renter, realkredit	101.313	236.318
	Renter, lån Danielsen Finans ApS	51.797	94.672
	Renter, komplementar.....	8.818	9.081
	Renter, renteswap	180.300	176.250
	Finansielle omkostninger i alt.....	342.228	516.892

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

6	Materielle anlægsaktiver	<u>Grunde og bygninger</u>
	Anskaffelsessum primo	12.518.209
	Tilgang	0
	Anskaffelsessum ultimo	12.518.209
	Værdiregulering primo	1.681.791
	Årets værdiregulering	400.000
	Værdireguleringer ultimo	2.081.791
	Bogført værdi	14.600.000

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

Handelsværdien af ejendommene er beregnet ud fra en afkastberegning på 6,5 %. Der har ikke medvirket uafhængig ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

7	Kapitalkonti	Hans Jensen	Leo Sørensen	John Danielsen
	Stamkapital	1.912.500	1.912.500	3.825.000
	Indbetalinger			
	Indbetalt primo.....	853.250	853.250	1.706.500
	Årets indbetalinger.....	68.000	68.000	136.000
	Indbetalinger ultimo	921.250	921.250	1.842.500
	Overført resultat primo	880.588	880.588	1.761.176
	Årets resultat	249.988	249.988	499.976
	Overført resultat ultimo	1.130.576	1.130.576	2.261.152
	Markedsværdireg. renteswap, primo	-44.802	-44.802	-89.603
	Årets markedsværdireg. renteswap.....	44.802	44.802	89.603
	Markedsværdireg. renteswap ultimo....	0	0	0
	Kapitalkonti ultimo	2.051.826	2.051.826	4.103.652

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser på t.kr. 6.339, forfalder tkr. 580 inden for 1 år og t.kr. 3.056 forfalder efter mere end 5 år.

9	Anden gæld	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Skyldigt revisionshonorar	16.000	16.000
	Merværdiafgift	115.228	98.372
	Deposita	30.842	30.654
	Skyldige renter, renteswapaftale.....	0	176.250
	Anden gæld i alt	162.070	321.276

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden er tinglyst pantebreve på nom. t.kr. 6.520.

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.

11 Eventualaktiver og -forpligtelser

Ingen.