

# **K/S HOVEDGADEN 40A, JÆGERSPRIS**

Oldenburg Alle 7, st.  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/02/2018**

**Brian I. Petersen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S HOVEDGADEN 40A, JÆGERSPRIS Oldenburg Alle 7, st. 2630 Taastrup  Telefonnummer: 32100010  CVR-nr: 29446563 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Den Jyske Sparekasse Nørregade 1 9640 Farsø
<b>Revisor</b>	CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONS-ANPARTSSELSKAB Hermudsvej 5A, st. th. 8230 Åbyhøj DK Danmark CVR-nr: 33160364 P-enhed: 1016330201

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for K/S Hovedgaden 40A, Jægerspris.

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 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 30/01/2018

## Bestyrelse

Bo John Buchholzer

Mads Bomann Larsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S Hovedgaden 40 A, Jægerspris

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Hovedgaden 40A, Jægerspris for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 30/01/2018

Carsten Mikkelsen , mne28658

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33160364

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af nedskrivning af selskabets ejendom efter nærmere vurdering af kort uopsigelighedsperiode og forøget afkastkrav samt forøgede renter i forbindelse med refinansiering af selskabets langfristede gæld, som har medført forøgede renteomkostninger.

Selskabet har under hensyntagen til selskabets likviditet valgt at foretage løbende indbetalinger fra kommanditister til afdækning af likviditetsbehov.

## Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er i regnskabsåret opnået enighed om forlængelse af selskabets langsigtede finansiering til kreditinstitutter t.kr. 7.663, hvilket har medført forøgede renter og afdrag. Forholdet har bevirket et øget krav til indbetalinger fra kommanditister udover de nuværende t.kr. 300 i størrelsesordenen t.kr. 100 årligt. Denne forøgede indbetaling er ikke sket i 2017, hvorfor selskabet i 2018 vil mangle i størrelsesordenen t.kr. 200 til at foretage betaling af løbende forpligtelser. Ledelsen vil igangsætte initiativer til løsning heraf, herunder forsøge muligheden for at forøge indbetalinger. Ovenstående bevirker en væsentlig usikkerhed om going concern.

## Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er som tilgodehavende medregnet ej indbetalt stamkapital medtaget under egenkapitalen. I tidligere år er der foretaget fast betaling af opkrævninger, men under hensyntagen til usikkerhed om indbetalinger kan forøges, vurderes der at være usikkerhed om værdiansættelsen af andre tilgodehavender, i alt t.kr. 4.090.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

## Resultatopgørelse

### Omsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og administrationsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

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

### Skat

Det skattemæssige resultat af virksomheden indregnes i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Hverken forskydninger i udskudt skat eller årets indkomstskatter indregnes i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid og restværdier:

Afskrivningsperiode 50 år

Restværdi 44 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved afvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		936.474	927.601
Eksterne omkostninger .....		-108.412	-115.120
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>828.062</b>	<b>812.481</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-2.743.714	-59.798
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.915.652</b>	<b>752.683</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-662.254	-486.661
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.577.906</b>	<b>266.022</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-2.577.906</b>	<b>266.022</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-2.577.906	266.022
<b>I alt .....</b>		<b>-2.577.906</b>	<b>266.022</b>
Særlige poster fra resultatopgørelsen .....	Note 1		

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		9.250.000	11.993.714
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.250.000</b>	<b>11.993.714</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.250.000</b>	<b>11.993.714</b>
Andre tilgodehavender .....	2	4.089.966	4.389.966
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.089.966</b>	<b>4.389.966</b>
Likvide beholdninger .....		67	94.567
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.090.033</b>	<b>4.484.533</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>13.340.033</b>	<b>16.478.247</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		8.000.000	8.000.000
Overført resultat .....		-5.606.001	-3.028.095
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.393.999</b>	<b>4.971.905</b>
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		1.416.925	1.564.885
Kreditinstitutter i øvrigt .....		7.414.867	7.663.459
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>8.831.792</b>	<b>9.228.344</b>
Gæld til banker .....		1.246.345	1.478.541
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer .....		149.198	136.284
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		248.592	236.541
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		470.107	426.632
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.114.242</b>	<b>2.277.998</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.946.034</b>	<b>11.506.342</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>13.340.033</b>	<b>16.478.247</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	8.000.000	-3.028.095	4.971.905
Årets resultat .....	0	-2.577.906	-2.577.906
Egenkapital, ultimo .....	8.000.000	-5.606.001	2.393.999

# Noter

## 1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Nedskrivninger på anlægsaktiver .....	-2.683.916	0
Forøgede renteomkostninger .....	-175.593	0

Efter en nærmere vurdering af afkastkrav til selskabets ejendom og hensyntagen til en forholdsvis kort uopsigelighedsperiode, er der valgt at foretage nedskrivning af selskabets ejendom med t.kr. 2.684. Nedskrivningen indgår i regnskabsposten "Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver".

Selskabet har i regnskabsåret foretaget forlængelse af langfristet gæld, som ellers ville være forfaldet til indfrielse. Denne forlængelse har medført en forøget rente i størrelsesordenen t.kr. 176, som har påvirket årets resultat negativt. De forøgede renteomkostninger indgår i regnskabsposten "Øvrige finansielle omkostninger".

## 2. Andre tilgodehavender

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilgodehavender hos kommanditister primo	4.389.966	4.689.966
Indbetalt i året	-300.000	-300.000
	<u>4.089.966</u>	<u>4.389.966</u>

Bestyrelsen træffer beslutning om indbetaling af ovenstående tilgodehavender. For indeværende år forventes indbetalt t.kr. 300, hvorefter den resterende del for nærværende er forfalden udover 1 år.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 7.085 til betaling efter fem år.

I langfristet gæld indgår aktiverede låneomkostninger ved låneoptagelse t.kr. 69.

#### **4. Oplysning om usikkerhed om going concern**

Der er i regnskabsåret opnået enighed om forlængelse af selskabets langsigtede finansiering til kreditinstitutter t.kr. 7.663, hvilket har medført forøgede renter og afdrag. Forholdet har bevirket et øget krav til indbetalinger fra kommanditister udover de nuværende t.kr. 300 i størrelsesordenen t.kr. 100 årligt. Denne forøgede indbetaling er ikke sket i 2017, hvorfor selskabet i 2018 vil mangle i størrelsesordenen t.kr. 200 til at foretage betaling af løbende forpligtelser. Ledelsen vil igangsætte initiativer til løsning heraf, herunder forsøge muligheden for at forøge indbetalinger. Ovenstående bevirker en væsentlig usikkerhed om going concern.

#### **5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Der er som tilgodehavende medregnet ej indbetalt stamkapital medtaget under egenkapitalen. I tidligere år er der foretaget fast betaling af opkrævninger, men under hensyntagen til usikkerhed om indbetalinger kan forøges, vurderes der at være usikkerhed om værdiansættelsen af andre tilgodehavender, i alt t.kr. 4.090.

#### **6. Oplysning om eventualforpligtelser**

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel ved udgangen til et regnskabsår eller i alt t.kr. 97.

#### **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantebrev t.kr. 30. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 9.250.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 7.663 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 9.300. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 9.250.

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 1.246 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 3.100 og oprykkende panteret i foranstående ejerpantebrev t.kr. 9.300. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 9.250.

Til sikkerhed for anden gæld i form af pantebrevsgæld t.kr. 1.566 er stillet pant i ejerpantebreve med t.kr. 2.715. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 9.250.

Selskabet har givet transport i husleje fra lejer.