Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
DK-8230 Åbyhøj
aarhus@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 89 36 12 12
Telefax: +45 89 36 12 00
CVR: DK 26 71 76 71
Bank: 6181 0007769555

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

K/S Horsens og Gørlev

Ranunkelvej 39

8722 Hedensted

CVR-nummer 29533113

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2017

_____

Bente Holm
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning **7**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 8

Aktiver 9

Passiver 10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 13

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Selskabsoplysninger

Selskab
K/S Horsens og Gørlev
Ranunkelvej 39
8722 Hedensted

CVR-nummer:	29533113
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016

Bestyrelse
Bente Holm
Thomas Rudlang

Pengeinstitut
Den Jyske Sparekasse
Nørregade 1
9640 Farsø

Revisor
Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S Horsens og Gørlev.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, 24. marts 2017

Bestyrelsen:

Bente Holm
Formand

Thomas Rudlang

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Horsens og Gørlev

Konklusion

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

Det er vores 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 2016 - 31. december 2016 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. Fejlinformation 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.

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Åbyhøj, 24. marts 2017

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Korup
Registreret revisor

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejerlejlighedsbutik beliggende Vejlevej 68F, 8700 Horsens og ejendom Kirkevangen 26, 4281 Gørlev.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat må anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**1.441.687**	**1.151**
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-130.000	-130
	Resultat før finansielle poster	**1.311.687**	**1.021**
	Finansielle indtægter	0	1
	Finansielle omkostninger	-503.651	-572
	Årets resultat	**808.036**	**450**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	808.036	450
	Resultatdisponering i alt	**808.036**	**450**

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	24.581.285	24.711
	Materielle anlægsaktiver	**24.581.285**	**24.711**
	Anlægsaktiver i alt	**24.581.285**	**24.711**
	Likvide beholdninger	**1.295.717**	**395**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.295.717**	**395**
	Aktiver i alt	**25.877.002**	**25.106**

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Indskud fra kommanditisterne	5.524.368	5.295
	Overført resultat	1.493.468	685
	Egenkapital i alt	**7.017.836**	**5.981**
	Gæld til realkreditinstitutter	9.291.067	10.108
	Pantebreve	7.590.901	8.028
1	**Langfristede gældsforpligtelser**	**16.881.968**	**18.136**
	Gæld til realkreditinstitutter	814.635	342
	Pantebreve	437.349	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.390	40
	Gæld til Komplementarselskabet Horsens og Gørlev ApS	369.003	349
	Anden gæld	337.820	258
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.977.198**	**989**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**18.859.166**	**19.125**
	Passiver i alt	**25.877.002**	**25.106**

2 Eventualforpligtelser

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Note	Egenkapitalopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december		
	Saldo, primo	5.295.312	5.066
	Indskud i årets løb	229.056	229
	Indskud fra kommanditisterne	**5.524.368**	**5.295**
	Overført resultat, primo	685.432	235
	Årets overførte resultat	808.036	450
	Overført resultat	**1.493.468**	**685**
	Egenkapital i alt	**7.017.836**	**5.981**

Ud over egenkapitalen hæfter kommanditisterne med den ikke indbetalte del af kommanditkapitalen. Dette beløb kan opgøres til 5.075.632 DKK (kommanditkapital ifølge kontrakt 10.600.000 DKK fratrukket indskud fra kommanditister 5.524.368 DKK).

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Noter	2016 DKK	2015 1.000 DKK

1 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	11.544.482	13.126

2 Eventualforpligtelser

Ingen.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pantebrevsejere er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. 21.410.000 DKK. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 24.581.285 DKK.

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium
Lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægt indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af pantebreve.

Skat af årets resultat
Idet K/S Horsens og Gørlev ikke er et selvstændigt skatteobjekt, omfatter årsregnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75%

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

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

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Anvendt regnskabspraksis

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.
Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Likvide beholdninger
Omfatter indestående i pengeinstitutter.

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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Thomas Møller Rudlang
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-926515007085
IP: 77.66.2.66
2017-05-23 10:44:04Z
NEM ID

Bente Holm Hansen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-604111200656
IP: 83.73.27.176
2017-05-23 17:36:01Z
NEM ID

Torben Korup
Registreret revisor
Serienummer: PID:9208-2002-2-182122960871
IP: 188.120.68.54
2017-05-24 05:18:13Z
NEM ID

Bente Holm Hansen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-604111200656
IP: 83.73.27.176
2017-05-24 07:58:06Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: M5SLV-JW7JE-2HMW6-GWKKQ-CEK28-ONUO5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**