

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



## K/S Hørsvinget 4

c/o Kristine Zeest Leth, Fredheimvej 10, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 31 59 90 59

### Årsrapport for 2017

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 23/2 2018.



Dirigent

Kristine Zeest Leth

## Ledelsens årsberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er at købe og udleje ejendommen beliggende Hørsvinget 4, 2630 Taastrup samt på det tidspunkt bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, at videresælge ejendommen

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017. Årets resultat er opgjort til kr. 1.432.502, der vurderes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 19.369.768 og en egenkapital på kr. 8.650.829.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Hørsvinget 4. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vedbæk, den 20. februar 2018


### Som komplementar

Komplementaranpartsselskabet matr.nr. 5 DB Klovtofte

#### Direktion


  
Kristine Zeest Leth

#### Bestyrelsen

  
Thomas Haderup  
(formand)

  
Jan Leth Christensen

  
Kamilla Haderup

  
Kristine Zeest Leth

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i K/S Hørsvinget 4**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hørsvinget 4 for regnskabsåret 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 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.

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:

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.

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.

Rødovre, den 20. februar 2018

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Seiersen  
statsaut. revisor  
mnc28744

  
Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mnc34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgskomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskat er ikke afsat i årsrapporten, idet skatten af kommanditselskabets resultat pålignes og opkræves hos de enkelte kommanditister.

Udskudt skat indregnes alene hos de enkelte kommanditister. Der er således ikke hensat til udskudt skat på ejendomsopskrivning, øvrige forskelle på anlægsaktiver samt ikke skattemæssig fratrukne låneomkostninger i årsrapporten.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendom er målt til dagsværdi.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer måles til statusdagens kurs.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.442.636	1.426.474
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	1.442.636	1.426.474
2	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.442.636	1.426.474
	Renteindtægter	281.613	50.808
	Renteudgifter	<u>-291.747</u>	<u>-295.663</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.432.502</u></u>	<u><u>1.181.619</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	978.772	869.091
	Afsat udbytte	<u>453.730</u>	<u>312.528</u>
		<u><u>1.432.502</u></u>	<u><u>1.181.619</u></u>

**Balance pr. 31/12 2017**

Note	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>	
	Ejendomme	15.847.159
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.847.159</b>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.847.159</b>
	Andre tilgodehavender	70.137
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>70.137</b>
	Værdipapirer	1.909.869
	<b>Værdipapirer i alt</b>	<b>1.909.869</b>
	Bankindestående	1.542.603
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.542.603</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.522.609</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.369.768</b>



**Balance pr. 31/12 2017**

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Grundkapital	4.000.000	4.000.000
	Overført til næste år	4.197.099	3.218.327
	Afsat udbytte	453.730	312.528
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>8.650.829</u>	<u>7.530.855</u>
5	Prioritetsgæld	8.998.509	9.511.381
	Deposita	611.730	588.632
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.610.239</u>	<u>10.100.013</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	441.948	451.319
	Kreditorer	0	0
	Anden gæld	666.752	771.768
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.108.700</u>	<u>1.223.087</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>10.718.939</u>	<u>11.323.100</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>19.369.768</u>	<u>18.853.955</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Ejendom	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		
		<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017		18.602.904
Tilgang		0
Afgang		0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>		<u>18.602.904</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017		-2.755.745
Årets opskrivning		0
Årets nedskrivning		0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>		<u>-2.755.745</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2017		0
Afskrivninger i året		0
Afskrivninger vedrørende årets afgang		0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2017</b>		<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>		<u>15.847.159</u>

**4 Egenkapital**

	<u>Grund- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Afsat udbytte</u>	<u>I alt</u>
Grundkapital pr. 1/1 2017	4.000.000	3.218.327	312.528	7.530.855
Udlodning	0	0	-312.528	-312.528
Årets resultat	<u>0</u>	<u>978.772</u>	<u>453.730</u>	<u>1.432.502</u>
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>4.000.000</u>	<u>4.197.099</u>	<u>453.730</u>	<u>8.650.829</u>

**5 Langfristet gæld:**

	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag indenfor 1 år</u>	<u>Rest efter 5 år</u>
Prioritetsgæld:				
Realkredit Danmark	9.440.457	9.606.610	441.948	5.522.000

**6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for kommanditselskabets mellemværende med Realkredit Danmark er tinglyst pant kr. 12.399.000 med sikkerhed i ejendommen Hørsvinget 4.

Til sikkerhed for kommanditselskabets mellemværende med Ejerforeningen Vigerslevvej 310-344 er tinglyst pant kr. 50.000 med sikkerhed i ejendommen.

Til sikkerhed for kommanditselskabets mellemværende med øvrige kreditorer er tinglyst pant kr. 1.924 med sikkerhed i ejendommen.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

