

# Komplementarselskabet NærHeden A/S

Komplementarselskabet NærHeden A/S

Kongelysvej 2

2640 Hedehusene

CVR-nr. 35 23 39 62

Årsrapport for 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 26.04.2018**

Andreas Gordon Errebo  
Dirigent

Årsrapporten indeholder 17 sider

## Indhold

Påtegninger .....	2
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3
Selskabsoplysninger .....	6
Hoved – og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning .....	8
Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017 .....	9
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Pengestrømsopgørelse .....	15
Noter .....	16

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Komplementarselskabet NærHeden A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

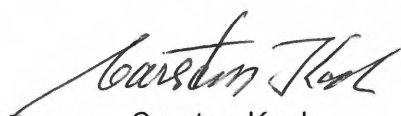
København, den 23. januar 2018

Direktion:



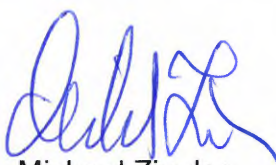
Ole Møller

Bestyrelse:



Carsten Koch

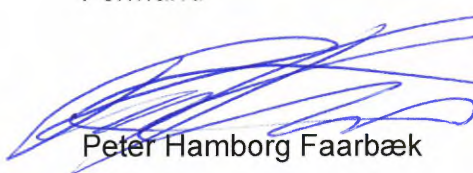
Formand



Michael Ziegler



Peter Cederfeld



Peter Hamborg Faarbæk



Peter Kjølby

Godkendt på generalforsamlingen, den 26. april 2018

Andreas Gordon Errebo

Dirigent

## Påtegninger

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Komplementarselskabet NærHeden A/S

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet Nærheden A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

#### 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 regnskabet*. 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat

### Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

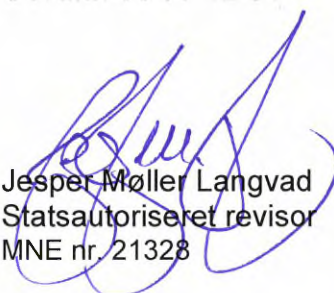
- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - forsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 23. januar 2018  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR.nr. 33 77 12 31



Jesper Møller Langvad  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 21328



Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr. 33687

## Selskabsoplysninger

Komplementarselskabet NærHeden A/S  
Kongelysvej 2  
2640 Hedehusene

CVR. nr.	35 23 39 62
Stiftet	29. april 2013
Hjemsted	Høje Taastrup
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Ejerskab	50 % af aktierne ejes af Arealudvikling ApS Jarmers Plads 2, 1551 København V 50 % af aktierne ejes af Høje-Taastrup Kommune Bygaden 2, 2630 Taastrup

### Bestyrelse

Carsten Koch (formand)  
Michael Ziegler  
Peter Cederfeld  
Peter Hamborg Faarbæk  
Peter Kjølby

### Direktion

Ole Møller

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. april 2018.

## Hoved – og nøgletal

<u>(Beløb i kroner)</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>29.04.-31.12.2013</u>
Årets nettoomsætning	20.000	9.421	9.397	9.504	9.777
Resultat af ordinær drift	7.500	-4.329	-5.291	-4.246	-15.223
Resultat af finansielle poster	-5.279	-2.824	-8.574	-750	368
Årets resultat	1.732	-1.461	-13.865	-4.996	-14.855
Balancesum	479.863	478.573	480.034	493.899	510.145
Egenkapital	466.555	464.823	466.284	480.149	485.145
Egenkapitalandel af balancesum	97%	97%	97%	97%	95%



## Ledelsesberetning

Komplementarselskabet NærHeden A/S ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Høje-Taastrup Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet den 29. april 2013.

Selskabets formål er at være komplementar i NærHeden P/S.

### Organisation

Komplementarselskabet NærHeden A/S ledes af en bestyrelse med fem medlemmer, heraf en formand og to repræsentanter for hhv. Høje-Taastrup Kommune og Realdania By og Byg A/S. Der er ligeledes tilknyttet en projektdirektør.

### Økonomi

Årets resultat efter skat udgør et overskud på kr. 1.732, mens egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgør kr. 466.555. Årets resultat er på niveau med det forventede.

For 2018 forventes et resultat på niveau med 2017.

### Særlige risici

Selskabet påtager sig en risiko på vegne af Nærheden P/S, hvorfor det er underlagt de risici Nærheden P/S også er underlagt. Dette omfatter de forbundne risici med arbejde på ejendomsmarkedet.

### Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Komplementarselskabet Nærheden A/S' finansielle stilling pr. 31. december 2017.

## Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2017

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet NærHeden A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter i forbindelse med selskabets aktivitet som komplementarselskab.

#### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration, revision samt advokatombkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og udgifter samt gebyrer. Finansielle poster indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i årets udskudte skat, samt eventuelle reguleringer til tidligere års skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Balancen**

#### **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 omfatter indestående hos kreditinstitutter.

#### **Egenkapital**

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

#### **Gældsforpligtelser**

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

#### **Skatteaktiver og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteaktiver indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Komplementarselskabet NærHeden A/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af selskabskapital samt afdrag på rentebærende gæld.

### Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

## Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med finansforeningens "Anbefalinger & nøgletal 2015".

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal udover egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

**Egenkapitalandel** 
$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$



## Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
Nettoomsætning		20.000	9.421
Andre eksterne omkostninger		-12.500	-13.750
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>7.500</b>	<b>-4.329</b>
Finansielle omkostninger	1	-5.279	-2.824
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.221</b>	<b>-7.153</b>
Skat af årets resultat	2	-489	5.692
<b>Årets resultat</b>		<b>1.732</b>	<b>-1.461</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.732	-1.461
		<u>1.732</u>	<u>-1.461</u>



## Balance

<u>AKTIVER</u>	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		5.203	5.692
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>5.203</b>	<b>5.692</b>
Likvide beholdninger		474.660	472.881
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>479.863</b>	<b>478.573</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>479.863</b>	<b>478.573</b>

## Balance

<u>PASSIVER</u>	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-33.445	-35.177
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b><u>466.555</u></b>	<b><u>464.823</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.308	13.750
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b><u>13.308</u></b>	<b><u>13.750</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>479.863</u></b>	<b><u>478.573</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		
Ejerforhold	7		

## Pengestrømsopgørelse

	2017	2016
Årets resultat før skat	2.221	-7.153
Ændring i driftskapital	-442	0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>1.779</b>	<b>-7.153</b>
<b>Periodens pengestrøm</b>	1.779	-7.153
Likvider, primo	472.881	480.034
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>474.660</b>	<b>472.881</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Øvrige finansielle omkostninger	5.279	2.824	
	<u>5.279</u>	<u>2.824</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Ændring i udskudt skat	-489	5.692	
	<u>-489</u>	<u>5.692</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital primo	500.000	-35.177	464.823
Årets resultat	0	1.732	1.732
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>500.000</u>	<u>-33.445</u>	<u>466.555</u>

### Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 500.000 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.

### Bevægelser på selskabskapitalen de seneste fire år:

Aktiekapital 29. april 2013, stiftelse: 500.000 kr.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i NærHeden P/S. NærHeden P/S havde pr. 31. december 2017 en egenkapital på 198 mio. kr. Selskabet hæfter som komplementar for NærHeden P/S' forpligtelser.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## 6 Nærtstående parter

Ingen nærtstående parter har bestemmende indflydelse på Komplementarselskabet NærHeden A/S.

## 7 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mere end 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen:

Høje-Taastrup Kommune  
Bygaden 2  
2630 Taastrup

Arealudvikling ApS  
Jarmers Plads 2  
1551 København V