



K/S Hørkær 17-19, Herlev

c/o InvestorPartner A/S
Bredevej 2 C, 1. sal
2830 Virum

(CVR nr. 21 41 54 05)

Årsrapport for perioden

1. januar 2012 - 31. december 2012

15. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
15. maj 2013

Dirigent

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2012 for K/S Hørkær 17-19, Herlev.

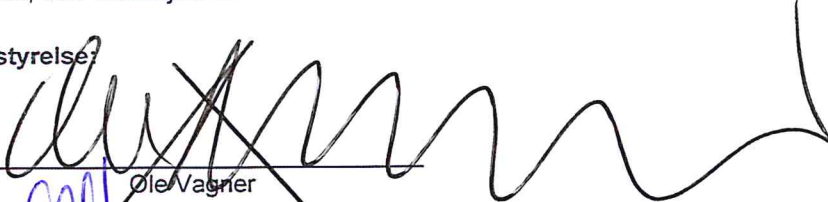
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

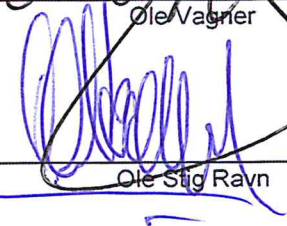
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15. maj 2013

Bestyrelse:



Ole Vagner



Ole Stig Ravn

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Hørkær 17-19, Herlev.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hørkær 17-19, Herlev for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 en 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. maj 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Hørkær 17-19, Herlev c/o InvestorPartner A/S Bredevej 2 C, 1. sal 2930 Virum	
	CVR-nummer: 21 41 54 05 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december	
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 15. maj 2013 hos: InvestorPartner A/S Bredevej 2 C, 1. sal 2930 Virum	
Bestyrelse	Ole Vagner c/o InvestorPartner Bredevej 2 C, 1. sal 2930 Virum	Ole Stig Ravn Københavnsvej 36 3400 Hillerød
Bankforbindelse	SparNord Bank FS	
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom	

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Selskabets ejendom er værdiansat i henhold til realiseret handelspris, ved selskabets salg af ejendommen Hørkær 17-19, Herlev, primo 2013.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2012 - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		5.071.604	6.047
Driftsomkostninger		-617.364	-688
Andre eksterne omkostninger		<u>-321.597</u>	<u>-195</u>
Bruttofortjeneste		4.132.643	5.164
Værdireguleringer	1	<u>-22.835.346</u>	<u>-4.380</u>
Resultat før finansielle poster		-18.702.703	784
Finansieringsomkostninger		<u>-2.353.089</u>	<u>-2.169</u>
Årets resultat		<u><u>-21.055.792</u></u>	<u><u>-1.385</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		-21.055.792	-1.385
Overført fra tidligere år		<u>17.461.367</u>	<u>18.846</u>
Til disposition		<u><u>-3.594.425</u></u>	<u><u>17.461</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-3.594.425</u>	<u>17.461</u>
Disponeret		<u><u>-3.594.425</u></u>	<u><u>17.461</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>18.500.000</u>	<u>60.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.500.000</u>	<u>60.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>18.500.000</u>	<u>60.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender		<u>93.395</u>	<u>61</u>
Tilgodehavender		<u>93.395</u>	<u>61</u>
Likvide beholdninger		<u>967.023</u>	<u>339</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.060.418</u>	<u>400</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>19.560.418</u></u>	<u><u>60.400</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000)			
Overført resultat i alt		<u>-3.594.425</u>	<u>17.461</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-3.594.425</u>	<u>17.461</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	21.158.478	40.593
Gæld til pengeinstitutter		0	24
Leverandørgæld		183.486	71
Anden gæld		<u>1.812.879</u>	<u>2.251</u>
Kortfristet gæld		<u>23.154.843</u>	<u>42.939</u>
GÆLD I ALT		<u>23.154.843</u>	<u>42.939</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.560.418</u>	<u>60.400</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALFORKLARING

	2012 kr.	2011 t.kr.
Overført resultat tidligere år	17.461.367	18.846
Overført af årets resultat	<u>-21.055.792</u>	<u>-1.385</u>
Overført resultat i alt	<u>-3.594.425</u>	<u>17.461</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-3.594.425</u></u>	<u><u>17.461</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	-23.500.000	-9.000
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	1.071.196	5.859
Regulering af gæld til dagsværdi	0	-1.239
Tab ved salg af ejendom	<u>-406.542</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer	<u><u>-22.835.346</u></u>	<u><u>-4.380</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Hørkær 17-19, Herlev		<u>6,00%</u>

2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2012	49.866.535	49.867
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>-14.026.566</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>35.839.969</u>	<u>49.867</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2012	10.133.465	19.133
Tilbageførte opskrivninger	<u>-10.133.465</u>	<u>-9.000</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2012	<u>0</u>	<u>10.133</u>
Nedskrivninger		
Årets nedskrivninger	<u>-17.339.969</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2012	<u>-17.339.969</u>	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2012	<u>-17.339.969</u>	<u>10.133</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u><u>18.500.000</u></u>	<u><u>60.000</u></u>
4 Prioritetsgæld, langfristet		
FIH 3468802 tidligere 9755714	10.524.118	21.389
FIH 3468801 tidligere 3263897	0	7.498
FIH 4429001 10 mio	<u>10.000.000</u>	<u>10.000</u>
Prioritetsgæld, nominel	<u>20.524.118</u>	<u>38.887</u>
Kursregulering primo	1.705.556	6.326
Årets kursregulering	<u>-1.071.196</u>	<u>-4.620</u>
Kursregulering ultimo	<u>634.360</u>	<u>1.706</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	21.158.478	40.593
Heraf kortfristet del	<u>-21.158.478</u>	<u>-40.593</u>
Prioritetsgæld	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
5 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>21.158.478</u>	<u>40.593</u>
Prioritetsgæld	<u><u>21.158.478</u></u>	<u><u>40.593</u></u>

6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 19.560 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

7 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Hørkær 17-19, Herlev har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Hørkær 17-19, Herlev har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Hørkær 17-19, 1998 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.