

ERHVERVSSTYRELSEN

JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76
Registrerede revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Jens Weien Svendsen
www.jws-revision.dk

K/S Hørsholm Ejendomsinvest

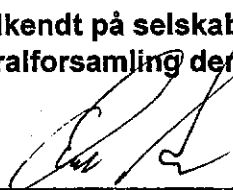
c/o JWS-Administration ApS
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

CVR-nr. 24 24 93 36

Årsrapport for 2014

(28. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/13 2015



Dirigent

Knud Ove Pedersen



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 13



Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Hørsholm Ejendomsinvest
c/o JWS-Administration ApS
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Komplementar Hørsholm Ejendomsinvest 1987 ApS

Regnskabsår 1. januar 2014 - 31. december 2014

Bestyrelse Knud Ove Pedersen
Jens Weien Svendsen

Administrator JWS-Administration ApS
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189



Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014 for K/S Hørsholm Ejendomsinvest.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 5. marts 2015

For komplementaren
Hørsholm Ejendomsinvest 1987 ApS

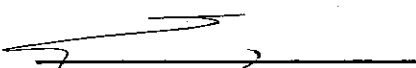


Knud Ove Pedersen

I bestyrelsen:



Knud Ove Pedersen



Jens Weien Svendsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Hørsholm Ejendomsinvest

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Hørsholm Ejendomsinvest for regnskabsåret 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet 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.

I overensstemmelse med revisorloven skal vi oplyse, at vi ikke overholder kravet om uafhængighed.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 5. marts 2015

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab


Jens Weien Svendsen

Registreret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at eje og udleje ejendommen beliggende Baldershøj 36, Ishøj.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2014 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2014 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2014

Selskabets ordinære drift er i det væsentligste realiseret i overensstemmelse med det forventede og er dermed tilfredsstillende.

Ejendommen er afhændet pr. 1. januar 2015 til t.dkk 10.015 efter salgsomkostninger. Det realiserede regnskabsmæssige tab udgør t.dkk 4.120.

Regulering af gæld til dagsværdi (incl. regulering af værdi af renteswap) udgør netto en omkostning på t.dkk 173.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.773.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, men som forventet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Selskabet forventes likvideret i 2015.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Hørsholm Ejendomsinvest for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til administration og udlejning, egne andele af fællesomkostninger for udlejede lejemål, tab på debitorer, bestyrelseshonorar samt omkostninger til revisor og advokat.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter på renteswapaftale, renteudgifter på prioritetslån og bankgæld, renter af mellemregningskontoen med komplementarselskabet samt urealiserede kursreguleringer på virksomhedsobligationer.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen.

Finansielle aktiver og forpligtelser

Finansielle instrumenter måles første gang i balancen til kostpris. Efterfølgende måles de finansielle instrumenter til dagsværdi. Selskabets finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at der sker værdistigninger og værdifald. Selskabets finansielle instrumenter indregnes i balancen og resultatopgørelsen sammen med de aktiver og forpligtelser de er indgået til afdækning af.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser, herunder valutaswapaftale, opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.



Resultatopgørelse for 1. januar 2014 - 31. december 2014

Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter	1.059.078	894.683
1 Administrationsomkostninger.....	334.148	259.046
2 Dagsværdiregulering af ejendom.....	4.119.750	0
2 Dagsværdiregulering af gæld.....	-6.690	1.920
Resultat før finansielle poster.....	-3.401.510	637.557
3 Finansielle indtægter.....	63.970	300.744
4 Finansielle omkostninger.....	435.425	275.673
Årets resultat.....	<u>-3.772.965</u>	<u>662.628</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Balance pr. 31. december 2014

Aktiver

Note	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
5 Investeringsejendom.....	<u>10.015.250</u>	<u>14.135.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.015.250</u>	<u>14.135.000</u>
Tilgodehavende hos lejere	7.929	62.032
Andre tilgodehavender.....	<u>19.042</u>	<u>18.903</u>
Tilgodehavender i alt	<u>26.971</u>	<u>80.935</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>843.700</u>	<u>836.237</u>
Likvide beholdninger	<u>6.986.687</u>	<u>215.499</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.857.358</u>	<u>1.132.671</u>
Aktiver i alt.....	<u>17.872.608</u>	<u>15.267.671</u>



Balance pr. 31. december 2014

Passiver

Note	31.12.2014	31.12.2013
6		
Indbetalt virksomhedskapital.....	9.794.586	9.794.586
Overført resultat.....	-6.198.553	-2.425.588
Egenkapital i alt	3.596.033	7.368.998
7		
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	5.308.725
Gæld til banker.....	0	1.210.040
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	6.518.765
7		
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.454.239	349.584
Bankgæld.....	180.252	275.681
8		
Anden gæld.....	235.489	373.705
Periodeafgrænsningsposter.....	10.015.250	7.482
Deposita.....	391.345	373.456
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.276.575	1.379.908
Gældsforpligtelser i alt	14.276.575	7.898.673
Passiver i alt.....	17.872.608	15.267.671
9		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		



Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2012.....	10.154.586	-3.088.216	7.066.370
Årets hævning.....	-360.000		-360.000
Årets resultat.....		662.628	662.628
Egenkapital pr. 31.12.2013.....	<u>9.794.586</u>	<u>-2.425.588</u>	<u>7.368.998</u>
Egenkapital pr. 31.12.2013.....	9.794.586	-2.425.588	7.368.998
Årets hævning.....	0		0
Årets resultat.....		-3.772.965	-3.772.965
Egenkapital pr. 31.12.2014.....	<u>9.794.586</u>	<u>-6.198.553</u>	<u>3.596.033</u>



Noter

	2014	2013
1 Administrationsomkostninger		
Omkostninger ved udlejning m.v.....	30.065	36.060
Tab på debitorer/fællesomk., konstaterede....	7.772	61.971
El og gas, uudlejede lejemål.....	69	-2.592
Vedligeholdelsesomkostninger.....	93.285	0
Ejendomsadministration.....	64.575	63.746
Regnskabsassistance.....	18.500	16.000
Advokatbistand	17.221	17.242
Bestyrelseshonorar, sidste år.....	50.000	0
Bestyrelseshonorar, indeværende år.....	40.000	60.000
Gebyrer og porto.....	10.646	5.689
Diverse udgifter.....	2.015	930
Administrationsomkostninger i alt	334.148	259.046
2 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 5...	4.119.750	0
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 7.....	-6.690	1.920
Regulering til dagsværdier i alt.....	4.113.060	1.920
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter pengeinstitutter.....	540	6
Renter debitorer.....	423	0
Renteindtægter værdipapirer.....	41.293	41.118
Realiseret kursavance prioritetsgæld.....	14.251	0
Urealiseret/realiseret kursavance obligationer	7.463	55.665
Regulering af værdi af renteswap, jf. note 7...	0	203.955
Finansielle indtægter i alt	63.970	300.744
4 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter prioriteter.....	85.577	57.678
Renteudgifter banker.....	41.621	57.674
Renteudgifter komplementarselskab.....	1.687	2.149
Renteudgifter swap-aftale.....	110.546	118.923
Renteudgifter virksomhedsdeltagere.....	0	9.049
Garantiprovision.....	30.000	30.200
Regulering af værdi af renteswap, jf. note 7...	165.994	0
Finansielle omkostninger i alt	435.425	275.673



Noter

	2014	2013
5 Investeringsejendom		
Kostpris primo.....	15.613.853	15.613.853
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2014.....	15.613.853	15.613.853
Regulering til dagsværdi primo.....	-1.478.853	-1.478.853
Årets regulering.....	-4.119.750	0
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2014.....	-5.598.603	-1.478.853
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014....	10.015.250	14.135.000
Leje i forhold til ejendommens værdi.....	-	7,35%
6 Kontant andel af stamkapital		
12 kommanditanparter á dkk 816.216.....	9.794.586	9.794.586
Den hertil svarende stamkapital udgør		
12 kommanditanparter á dkk 1.250.000.....	15.000.000	15.000.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	15.000.000	15.000.000
Opkrævet indskud hos investorer.....	-9.794.586	-9.794.586
	5.205.414	5.205.414
Pr. anpart.....	433.785	433.785
7 Gæld til kreditinstitutter		
Nominal restgæld.....	2.903.405	5.280.160
Samlet regulering til dagsværdi primo.....	378.150	584.024
Årets regulering til dagsværdi af prioritetsgæld	6.690	-1.920
Årets værdiregulering af renteswap.....	165.994	-203.955
Dagsværdi pr. 31.12.2014.....	3.454.239	5.658.309
Heraf kortfristet del.....	3.454.239	349.584
Heraf langfristet del.....	0	5.308.725



Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
8 Anden gæld		
Mellemregning med komplementarselskab.....	40.692	51.905
Skyldige omkostninger.....	147.761	45.200
Gæld til virksomhedsdeltagere.....	3.194	219.049
Skyldig moms.....	43.842	57.551
	<u>235.489</u>	<u>373.705</u>
Anden gæld i alt	235.489	373.705

9 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Ejendommen er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er udstedt ejerpantebrev, nom. t.dkk 12.000 til sikkerhed for ethvert mellemværende med kreditinstitut.

Indestående i pengeinstitutter t.dkk 215 er stillet til sikkerhed for forpligtelser i henhold til indgået swapaftale.

Kommanditselskabet har ikke herudover indgået kautions- eller eventualforpligtelser.