

K/S Søborg Butikstorv 1998

c/o I/S Ejendomsinvest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 24 25 46 66

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. maj 2016

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Søborg Butikstorv 1998.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2016

Bestyrelse

Jan Juul
formand

Kurt Kim Petersen

Michael Brag

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Søborg Butikstorv 1998

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søborg Butikstorv 1998 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 fejl-information, 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 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 udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne til at sikre den nødvendige likviditet. Endvidere redegør ledelsen for de forudsætninger der er knyttet til vurdering af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt den usikkerhed der er knyttet til opgørelsen af dagsværdien af selskabets ejendom til brug for en nedskrivningstest. Dette medfører usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets ejendom.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 10. maj 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Søborg Butikstorv 1998
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 24 25 46 66
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar:

ApS komplementarselskabet Søborg Butikstorv

Bestyrelse

Jan Juul, formand
Kurt Kim Petersen
Michael Brag

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 334.830, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.531.019.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiel usikkerhed

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning.

Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.

Grunde og Bygninger

Ejendommene optages med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien af ejendommene skal nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne permanent er lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Til brug for vurderingen af et eventuelt

Ledelsesberetning

nedskrivningsbehov, er der udarbejdet opgørelse af genindvindingsværdien/dagsværdien. Der er knyttet en vis usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien, idet en sådan opgørelse til dels er baseret på skøn og forventninger til fremtiden, samtidig med at der er relativ få handler med retail ejendomme til fastlæggelse af et aktuelt afkastkrav. Dette kan påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværende jf. afsnit om finansiel usikkerhed. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift for EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søborg Butikstorv 1998 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 flyde 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Investeringsejendomme nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50 %

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		1.329.551	1.749.881
Andre driftsindtægter		2.518	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-962.507</u>	<u>-729.268</u>
Bruttoresultat		369.562	1.020.613
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-126.501	-126.501
Andre driftsomkostninger	8	<u>15.806</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		258.867	894.112
Finansielle indtægter	2	18.908	97.949
Finansielle omkostninger	3	<u>-612.605</u>	<u>-632.841</u>
Årets resultat		<u>-334.830</u>	<u>359.220</u>
Overført overskud		<u>-334.830</u>	<u>359.220</u>
		<u>-334.830</u>	<u>359.220</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>26.918.670</u>	<u>27.045.171</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>26.918.670</u>	<u>27.045.171</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.918.670</u>	<u>27.045.171</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		300.762	294.318
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.881.322</u>	<u>2.095.109</u>
Tilgodehavender		<u>2.182.084</u>	<u>2.389.427</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.182.084</u>	<u>2.389.427</u>
Aktiver i alt		<u>29.100.754</u>	<u>29.434.598</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.362.000	1.362.000
Reserve for opskrivninger		10.081.156	10.081.156
Overført resultat		-4.912.137	-4.577.307
Egenkapital	5	<u>6.531.019</u>	<u>6.865.849</u>
Andre hensættelser		<u>85.000</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>85.000</u>	<u>0</u>
Banker		2.239.844	2.485.822
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.338.120</u>	<u>18.328.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>20.577.964</u>	<u>20.814.572</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	-4.685	0
Banker	6	453.796	348.398
Gæld til tilknyttede virksomheder		149.178	147.700
Anden gæld		826.916	668.020
Deposita		<u>481.566</u>	<u>590.059</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.906.771</u>	<u>1.754.177</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.484.735</u>	<u>22.568.749</u>
Passiver i alt		<u>29.100.754</u>	<u>29.434.598</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning.

Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.

Grunde og Bygninger

Ejendommene optages med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien af ejendommene skal nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne permanent er lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Til brug for vurderingen af et eventuelt nedskrivningsbehov, er der udarbejdet opgørelse af genindvindingsværdien/dagsværdien. Der er knyttet en vis usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien, idet en sådan opgørelse til dels er baseret på skøn og forventninger til fremtiden, samtidig med at der er relativ få handler med retail ejendomme til fastlæggelse af et aktuelt afkastkrav. Dette kan påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværende jf. afsnit om finansiell usikkerhed. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift for EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>18.908</u>	<u>97.949</u>
	<u>18.908</u>	<u>97.949</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.478	7.138
Andre finansielle omkostninger	<u>611.127</u>	<u>625.703</u>
	<u>612.605</u>	<u>632.841</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringsej endomme
		<u>18.234.989</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>18.234.989</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>18.234.989</u>
Opskrivninger 1. januar 2015		<u>10.081.156</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>10.081.156</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		1.270.974
Årets afskrivninger		<u>126.501</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>1.397.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>26.918.670</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.362.000	10.081.156	-4.577.307	6.865.849
Årets resultat	0	0	-334.830	-334.830
Egenkapital 31. december 2015	1.362.000	10.081.156	-4.912.137	6.531.019

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	1.362.000	10.081.156	-4.936.527	6.506.629
Årets resultat	0	0	359.220	359.220
Egenkapital 31. december 2014	1.362.000	10.081.156	-4.577.307	6.865.849

Stamkapitalen består af 120 kommanditanparter à nominelt kr. 32.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Banker		
Efter 5 år	884.880	1.279.404
Mellem 1 og 5 år	1.354.964	1.206.418
Langfristet del	2.239.844	2.485.822
Inden for et år	310.244	286.113
Øvrig kortfristet gæld til banker	143.552	62.285
Kortfristet del	453.796	348.398
	2.693.640	2.834.220

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.793.232	16.502.602
Mellem 1 og 5 år	<u>2.544.888</u>	<u>1.826.148</u>
Langfristet del	18.338.120	18.328.750
Inden for et år	<u>-4.685</u>	<u>0</u>
	<u>18.333.435</u>	<u>18.328.750</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt og deponeret ejerpantebreve for i alt kr. 4.500.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på kr. 26.918.499

Virksomheden har optaget realkreditlån på t.kr. 13.400 med fast rente indtil 31.12.2017 og afdragsfrihed indtil 31.12.2017. Lånet har en restløbetid på 22 år.

Virksomheden har optaget realkreditlån på t.kr. 5.038 med fast rente og afdragsfrihed indtil 31.12.2017. Lånet har en restløbetid på 22 år.

Virksomhedens banklån udgør t.kr. 2.693, som forrentes med en variabel rente. Lånet afvikles over maksimalt 14 år.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
8 Andre driftsomkostninger		
Driftsførte fællesregnskabsomkostninger	55.196	0
Lejetab	<u>-71.002</u>	<u>0</u>
	<u>-15.806</u>	<u>0</u>