

K/S Sorgenfri Torv
Valkendorfs­gade 17
1151 København K
CVR-nr. 24254704

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2017

Dirigent

Navn: Henrik Hamre

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sorgenfri Torv
Valkendorfs­gade 17
1151 København K

CVR-nr.: 24254704
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Lars Mathiesen, bestyrelsesformand
Ivan Sørensen
Peder Eigil Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Sorgenfri Torv.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.03.2017

Bestyrelse

Lars Mathiesen
bestyrelsesformand

Ivan Sørensen

Peder Eigil Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Sorgenfri Torv

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sorgenfri Torv for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 08.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Sorgenfri Torv, Virum.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2016 udgør 4.583 t.kr. mod 4.281 t.kr. i 2015.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med den forventede udvikling.

Der henvises i øvrigt til afsnit vedrørende ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 152.272 t.kr. pr. 31.12.2016.

Selskabet har vurderet, at der er betydelige udviklingsmuligheder for selskabets ejendom. Den nuværende kommuneplan giver mulighed for at lave en større erhvervstilbygning på Sydtorvet, som der er lejere til på meget attraktive vilkår. Herudover er ejerne af K/S Sorgenfri Torv i dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om at få udarbejdet en ny lokalplan for området, der dels vil kunne give området et kvarterløft og dels indeholde både boliger og yderligere erhvervsbyggeri.

Der henvises i øvrigt til note 2 vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendom og de centrale forudsætninger herfor.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2017 på niveau med 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		7.514.792	7.398.050
Andre eksterne omkostninger		(827.578)	(844.097)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.309.441)</u>	<u>(1.606.055)</u>
Driftsresultat		5.377.773	4.947.898
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(794.807)</u>	<u>(667.085)</u>
Årets resultat		<u>4.582.966</u>	<u>4.280.813</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.000.000	0
Overført resultat		<u>(1.417.034)</u>	<u>4.280.813</u>
		<u>4.582.966</u>	<u>4.280.813</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		152.271.728	152.271.728
Materielle anlægsaktiver	2	152.271.728	152.271.728
Anlægsaktiver		152.271.728	152.271.728
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	806
Periodeafgrænsningsposter		38.736	38.628
Tilgodehavender		38.736	39.434
Likvide beholdninger		1.032.720	2.107.310
Omsætningsaktiver		1.071.456	2.146.744
Aktiver		153.343.184	154.418.472

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		28.000.000	28.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(28.000.000)	(28.000.000)
Overført overskud eller underskud		98.018.774	99.435.808
Foreslået ekstraordinært udbytte		3.000.000	0
Egenkapital		<u>101.018.774</u>	<u>99.435.808</u>
Gæld til realkreditinstitutter		45.982.796	48.873.296
Anden gæld	3	<u>159.682</u>	<u>158.007</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>46.142.478</u>	<u>49.031.303</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.158.198	3.105.962
Deposita		1.520.301	1.460.344
Anden gæld		<u>1.503.433</u>	<u>1.385.055</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.181.932</u>	<u>5.951.361</u>
Gældsforpligtelser		<u>52.324.410</u>	<u>54.982.664</u>
Passiver		<u>153.343.184</u>	<u>154.418.472</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	28.000.000	(28.000.000)	97.859.008	0
Ændring i regnskabspraksis	0	0	1.576.800	0
Korrigeret egenkapital primo	28.000.000	(28.000.000)	99.435.808	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	0
Årets resultat	0	0	1.582.966	3.000.000
Egenkapital ultimo	28.000.000	(28.000.000)	98.018.774	3.000.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				97.859.008
Ændring i regnskabspraksis				1.576.800
Korrigeret egenkapital primo				99.435.808
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(3.000.000)
Årets resultat				4.582.966
Egenkapital ultimo				101.018.774

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	515.475	633.585
Øvrige finansielle omkostninger	<u>279.332</u>	<u>33.500</u>
	<u>794.807</u>	<u>667.085</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>50.854.959</u>
Kostpris ultimo	<u>50.854.959</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>101.416.769</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>101.416.769</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>152.271.728</u>

Selskabets investeringsejendom er et butikcenter beliggende i Sorgenfri Tov, Virum. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbase-rede model.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 152.272 t.kr. pr. 31.12.2016.

Selskabet har vurderet, at der er betydelige udviklingsmuligheder for selskabets ejendom. Den nuværende kommuneplan giver mulighed for at lave en større erhvervstilbygning på Sydtorvet, som der er lejere til på meget attraktive vilkår. Herudover er ejerne af K/S Sorgenfri Torv i dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om at få udarbejdet en ny lokalplan for området, der dels vil kunne give området et kvarterløft og dels indeholde både boliger og yderligere erhvervsbyggeri.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en forventet nettolejeindtægt for Sydtorvet på 8.512 t.kr. og en afkastfaktor på 6,50% fratrukket omkostninger til udvidelse af butikscenret samt en konkret vurdering af byggeretsværdien på Nordtorvet. Markedsværdien baseres endvidere på beregninger foretaget af en uafhængig valuar.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt - leje og tomgangsleje - fratrukket afholdte omkostninger til vedligeholdelse og forsikring mv. af ejendommen.

Værdiansættelsen af ejendommen er endvidere underbygget af ekstern sagkyndig vurdering.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendomme og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. En forøgelse af afkastkravet for Sydtorvet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 9,4 mio. kr. Tilsvarende vil et fald i byggeretspriserne på 5% reducere dagsværdien med 3,7 mio. kr.

Noter

3. Anden gæld

Anden gæld, indregnet under langfristede gældsforpligtelser, består af mellemregning med selskabets komplementar Sorgenfri Torv, 1998 ApS.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.158.198	3.105.962	45.982.796	33.617.815
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>159.682</u>	<u>0</u>
	<u>3.158.198</u>	<u>3.105.962</u>	<u>46.142.478</u>	<u>33.617.815</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 152.272 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er bortset fra det nedenfor nævnte aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven måles gæld tilknyttet investeringsejendomme fremadrettet til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med 345 t.kr. Den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31.12.2015 udgør 1.577 t.kr.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning bestående af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Hertil tillægges huslejedepositum, hvorved der opnås en værdi, der er udtryk for afkastet af den investerede kapital opgjort til markedsværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.