

K/S Sorgenfri Torv
Strandvejen 162
3070 Snekkersten
CVR-nr. 24254704

Årsrapport 2018

Godkendt på kommanditselskabets generalforsamling, den 25.03.2019

Dirigent

Navn: Henrik Hamre

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sorgenfri Torv
Strandvejen 162
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 24254704

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.03.2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 kommanditselskabet 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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, foretager 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 15.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultat for 2018 udgør 4.279 t.kr. mod 4.212 t.kr. i 2017.

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen udgøres af eksisterende udlejet butikcenter med betydelige udviklingsmuligheder som beskrevet nedenfor. Under hensyntagen hertil er ejendommens markedsværdi i årsrapporten værdiansat til 152.272 t.kr. pr. 31.12.2018.

Kommanditselskabet har vurderet, at der er betydelige udviklingsmuligheder for kommanditselskabets ejendom. Den nuværende kommuneplan for området giver mulighed for at opføre en ny erhvervsbygning på 1.200 m² på Sydtorvet, som der er lejere til på attraktive lejevilkår. Herudover har Lyngby-Taarbæk Kommune igennem en længere årrække udtrykt ønske om at gennemføre en såkaldt helhedsplan for området med henblik på at få skabt et levende byliv i Sorgenfri med flere boliger, en sammenhængende opgradering og forskønnelse af området med nogle interessante opholdsrum for borgerne samt et stærkt bydelscenter med en styrket dagligvareforsyning og nogle attraktive butikker med et par gode café- og spisesteder. Konkret har Kommunalbestyrelsen den 29.11.2018 besluttet, at der igangsættes en proces med henblik på udarbejdelse af en ny og bæredygtig helhedsplan, herunder bebyggelse på både Nord- og Sydtorvet. Processen skulle være færdig i 1. halvår 2019, men denne tidshorizont anses medio marts 2019 for urealistisk i lyset af arbejdstempoet på Lyngby-Taarbæk Rådhus. Når og hvis der måtte blive besluttet en helhedsplan, så skal der efterfølgende vedtages en byggeretsgivende lokalplan. Sidstnævnte ventes tidligst at ske i slutningen af 1. halvår 2020.

Der henvises i øvrigt til note 3 vedrørende værdiansættelse af kommanditselskabets investeringsejendom og de centrale forudsætninger herfor.

Forventet udvikling

Kommanditselskabets resultat for 2019 forventes at blive moderat lavere end resultatet for 2018 på grund af planer om at gennemføre en række bygge- og udviklingstiltag.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		7.711.843	7.669.583
Andre eksterne omkostninger		(1.771.636)	(1.721.900)
Ejendomsomkostninger		(1.441.916)	(1.311.306)
Driftsresultat		4.498.291	4.636.377
Andre finansielle indtægter		38.562	0
Andre finansielle omkostninger	2	(258.078)	(424.058)
Årets resultat		4.278.775	4.212.319
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.278.775	4.212.319
		4.278.775	4.212.319

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		152.271.728	152.271.728
Materielle anlægsaktiver	3	152.271.728	152.271.728
Anlægsaktiver		152.271.728	152.271.728
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		344.554	0
Periodeafgrænsningsposter		38.736	38.736
Tilgodehavender		383.290	38.736
Likvide beholdninger		1.507.213	114.704
Omsætningsaktiver		1.890.503	153.440
Aktiver		154.162.231	152.425.168

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</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		<u>106.509.868</u>	<u>102.231.093</u>
Egenkapital		<u>106.509.868</u>	<u>102.231.093</u>
Gæld til realkreditinstitutter		40.778.553	42.839.194
Anden gæld	4	<u>163.183</u>	<u>161.400</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>40.941.736</u>	<u>43.000.594</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.539.796	3.164.432
Deposita		1.311.955	1.380.369
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	300.000
Anden gæld		<u>2.858.876</u>	<u>2.348.680</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.710.627</u>	<u>7.193.481</u>
Gældsforpligtelser		<u>47.652.363</u>	<u>50.194.075</u>
Passiver		<u>154.162.231</u>	<u>152.425.168</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.000.000	(28.000.000)	102.231.093	102.231.093
Årets resultat	0	0	4.278.775	4.278.775
Egenkapital ultimo	28.000.000	(28.000.000)	106.509.868	106.509.868

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	239.995	402.933
Øvrige finansielle omkostninger	<u>18.083</u>	<u>21.125</u>
	<u>258.078</u>	<u>424.058</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. 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>

Kommanditselskabets investeringsejendom er et butikscenter beliggende på Sorgenfri Tov, Virum. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen udgøres af eksisterende udlejet butikscenter med betydelige udviklingsmuligheder som beskrevet nedenfor. Under hensyntagen hertil er ejendommens markedsværdi i årsrapporten værdiansat til 152.272 t.kr. pr. 31.12.2018.

Kommanditselskabet har vurderet, at der er betydelige udviklingsmuligheder for kommanditselskabets ejendom. Den nuværende kommuneplan for området giver mulighed for at opføre en ny erhvervsbygning på 1.200 m² på Sydtorvet, som der er lejere til på attraktive lejevilkår. Herudover har Lyngby-Taarbæk Kommune igennem en længere årrække udtrykt ønske om at gennemføre en såkaldt helhedsplan for området med henblik på at få skabt et levende byliv i Sorgenfri med flere boliger, en sammenhængende opgradering og forskønnelse af området med nogle interessante opholdsrum for borgerne samt et stærkt bydelscenter med en styrket dagligvareforsyning og nogle attraktive butikker med et par gode café- og spisesteder. Konkret har Kommunalbestyrelsen den 29.11.2018 besluttet, at der igangsættes en proces med henblik på udarbejdelse af en ny og bæredygtig helhedsplan, herunder bebyggelse på både Nord- og Sydtorvet. Processen skulle være færdig i 1. halvår 2019, men denne tidshorizont anses medio marts 2019 for urealistisk i lyset af arbejdstempoet på Lyngby-Taarbæk Rådhus. Når og hvis der måtte blive besluttet en helhedsplan, så skal der efterfølgende vedtages en byggeretsgivende lokalplan. Sidstnævnte ventes tidligst at ske i slutningen af 1. halvår 2020.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af den forventede nettoglejendtgægt på 11,3 mio. kr. fratrukket omkostninger til- og ombygning, en afkastfaktor på 6-6,5% samt gældende kommuneplan. Markedsværdien baseres endvidere på beregninger og vurderinger foretaget af eksterne sagkyndige.

Nettoglejendtgægten svarer til huslejeindtgægt - leje og tomgangsleje - fratrukket afholdte omkostninger til vedligeholdelse og forsikring mv. af ejendommen.

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 med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 14 mio. kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge dagsværdien med 16,3 mio. kr.

Noter

4. Anden gæld

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

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.539.796	3.164.432	40.778.553	30.993.737
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>163.183</u>	<u>0</u>
	<u>2.539.796</u>	<u>3.164.432</u>	<u>40.941.736</u>	<u>30.993.737</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Ikke-indbetalt del af virksomhedskapital er endvidere stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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