

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

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Hans Christian Løbger

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Sorgenfri Torv  
Valkendorfsvej 17  
1151 København K

CVR-nr.: 24254704

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Lars Mathiesen, formand  
Peder Chr. Engelbrecht Pedersen  
Hans Christian Løbger  
Ivan Sørensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.03.2016

## Bestyrelse

Lars Mathiesen  
formand

Peder Chr. Engelbrecht Pedersen

Hans Christian Løbger

Ivan Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Sorgenfri Torv

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sorgenfri Torv for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 10.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2015 udgør 3.936 t.kr. mod 47.732 t.kr. i 2014. Årets resultat var sidste år væsentlig påvirket af værdiregulering af selskabets investeringsejendom og gæld på 43.928 t.kr.

Korrigeres der herfor, anses årets resultat og selskabets økonomiske stilling for tilfredsstillende og i overensstemmelse med den forventede udvikling.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 152.272 t.kr. pr. 31.12.2015.

Selskabet har vurderet, at der er betydelige udviklingsmuligheder for selskabets ejendom. Ejendommen kan opdeles i 2 selvstændige enheder, hvor Sydtorvet forventes bibeholdt og udvidet som butikscenter, mens anvendelsen af Nordtorvet ved nybyggeri forventes ændret fra butikscenter til en blanding af ejerlejligheder og erhvervslejligheder.

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 butikscentret 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.

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 ejendommenes værdi.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer i lighed med 2015 et fortsat positivt resultat før værdireguleringer for 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

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

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### 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.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdien opgøres af ledelsen med baggrund i kutyme indenfor ejendomsbranchen. Ejendommen værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi svarende til nettolejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med en fastsat markedsbaseret afkastprocent. Hertil tillægges huslejedepositum, hvorved der opnås en værdi, der er udtryk for afkastet af den investerede kapital opgjort til markedsværdi.

### **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 kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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



**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		7.398.050	7.341.484
Andre eksterne omkostninger		(844.097)	(532.408)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.606.055)</u>	<u>(2.148.176)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.947.898</b>	<b>4.660.900</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(667.085)</u>	<u>(856.666)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>4.280.813</b>	<b>3.804.234</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	44.280.274
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(345.046)</u>	<u>(352.511)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.935.767</u></b>	<b><u>47.731.997</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.935.767</u>	<u>47.731.997</u>
		<b><u>3.935.767</u></b>	<b><u>47.731.997</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		152.271.728	150.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>152.271.728</b>	<b>150.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>152.271.728</b>	 <b>150.000.000</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		806	16.623
Periodeafgrænsningsposter		38.628	37.290
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.434</b>	<b>53.913</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>2.107.310</b>	 <b>2.642.929</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>2.146.744</b>	 <b>2.696.842</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>154.418.472</b>	 <b>152.696.842</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	28.000.000	28.000.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(28.000.000)	(28.000.000)
Overført overskud eller underskud		97.859.008	93.923.241
<b>Egenkapital</b>		<b><u>97.859.008</u></b>	<b><u>93.923.241</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		50.450.096	53.212.687
Anden gæld		158.007	160.203
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>50.608.103</u></b>	<b><u>53.372.890</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.105.962	3.054.056
Deposita		1.460.344	1.289.096
Anden gæld		1.385.055	1.057.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.951.361</u></b>	<b><u>5.400.711</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>56.559.464</u></b>	<b><u>58.773.601</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>154.418.472</u></b>	<b><u>152.696.842</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	28.000.000	(28.000.000)	93.923.241	93.923.241
Årets resultat	0	0	3.935.767	3.935.767
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>28.000.000</b>	<b>(28.000.000)</b>	<b>97.859.008</b>	<b>97.859.008</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi svarende til nettolejeindtægten kapitaliseret med en fastsat markedsbaseret afkastprocent. Hertil tillægges huslejedepositum, hvorved der opnås en værdi, der er udtryk for afkastet af den investerede kapital opgjort til markedsværdi. Derudover indregnes værdien af byggeretter.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	633.585	823.904
Øvrige finansielle omkostninger	33.500	32.762
	<u>667.085</u>	<u>856.666</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		48.583.231
Tilgange		2.271.728
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>50.854.959</u>
Dagsværdireguleringer primo		101.416.769
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>101.416.769</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>152.271.728</u>

Investeringsejendommen værdiansættes til en afkastbaseret markedsværdi som beskrevet i ledelsesberetningen under "Usikkerhed ved indregning og måling". Der er anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 6,50%.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Kommanditanparter	280	100.000,00	28.000.000
	<u>280</u>		<u>28.000.000</u>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.054.056	3.105.962	50.450.096	36.962.027
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>158.007</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.054.056</u></b>	<b><u>3.105.962</u></b>	<b><u>50.608.103</u></b>	<b><u>36.962.027</u></b>

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

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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