

K/S Sorgenfri Torv

Kildebakken 1
2860 Søborg
CVR-nr. 24254704

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.04.2023

Henrik Hamre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sorgenfri Torv

Kildebakken 1

2860 Søborg

CVR-nr.: 24254704

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Lars Mathiesen, formand

Ivan Sørensen

Peder Eigil Jørgensen

Henrik Hamre

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorgenfri, den 12.04.2023

Bestyrelse

Lars Mathiesen
formand

Ivan Sørensen

Peder Eigil Jørgensen

Henrik Hamre

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Sorgenfri Torv

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sorgenfri Torv for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 12.04.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til beskrivelse i note 3 og anvendt regnskabspraksis vedrørende værdiansættelse af kommanditselskabets investeringsejendom.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.013.694	7.114.720
Personaleomkostninger	1	(839.952)	(825.251)
Driftsresultat		6.173.742	6.289.469
Andre finansielle omkostninger	2	(329.773)	(224.470)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		5.843.969	6.064.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	28.700.000
Årets resultat		6.543.969	34.764.999
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		3.700.000	2.700.000
Overført resultat		2.843.969	32.064.999
Resultatdisponering		6.543.969	34.764.999

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		188.200.000	187.500.000
Materielle aktiver	3	188.200.000	187.500.000
Anlægsaktiver		188.200.000	187.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		77.305	76.821
Periodeafgrænsningsposter		62.142	55.729
Tilgodehavender		139.447	132.550
Likvide beholdninger		478.602	843.775
Omsætningsaktiver		618.049	976.325
Aktiver		188.818.049	188.476.325

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		28.000.000	28.000.000
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		(28.000.000)	(28.000.000)
Overført overskud eller underskud		152.538.106	149.694.137
Egenkapital		152.538.106	149.694.137
Gæld til realkreditinstitutter		31.273.123	33.325.715
Anden gæld		168.980	168.420
Langfristede gældsforpligtelser	4	31.442.103	33.494.135
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.152.756	2.498.960
Bankgæld		249	0
Deposita		1.525.314	1.485.316
Anden gæld	5	1.159.521	1.303.777
Kortfristede gældsforpligtelser		4.837.840	5.288.053
Gældsforpligtelser		36.279.943	38.782.188
Passiver		188.818.049	188.476.325
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.000.000	(28.000.000)	149.694.137	149.694.137
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(3.700.000)	(3.700.000)
Årets resultat	0	0	6.543.969	6.543.969
Egenkapital ultimo	28.000.000	(28.000.000)	152.538.106	152.538.106

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	839.952	825.251
	839.952	825.251
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

Selskabet har ingen ansatte udover den siddende bestyrelse.

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	313.683	207.960
Øvrige finansielle omkostninger	16.090	16.510
	329.773	224.470

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	50.854.959
Kostpris ultimo	50.854.959
Dagsværdireguleringer primo	136.645.041
Årets dagsværdireguleringer	700.000
Dagsværdireguleringer ultimo	137.345.041
Regnskabsmæssig værdi ultimo	188.200.000

Investeringsejendommen er, jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Kommanditselskabets bestyrelse vurderer, at der er perspektivrige udviklingsmuligheder for selskabets investeringsejendom. Den nuværende lokalplan indeholder mulighed for at opføre en tilbygning på 1.200 m² på det såkaldte Sydtorv ved siden af Nettos nuværende butik. Tilbygningen kan udlejes på gunstige vilkår til solide lejere.

Kommanditselskabet har igennem en årrække deltaget i flere planprocesser med Lyngby Taarbæk Kommune og borgerinteresser med henblik på at fremtidssikre dagligvareforsyningen i området og få skabt et levende byliv med nogle attraktive opholdspladser samt et par gode café- og spisesteder. Hvorvidt og i givet fald hvornår en ny lokalplan for området vedtages er behæftet med stor usikkerhed.

Investeringsjendommens markedsværdi er vurderet på grundlag af den forventede nettolejeindtægt på 12,2 mio. kr. fratrukket til- og ombygningsomkostninger, en afkastfaktor på 5,5% samt gældende lokalplan.

For investeringsejendomme, der værdiansættes efter den afkastbaserede model, 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 på investeringsejendommen med 0,5%-point vil reducere markedsværdien med 18,5 mio. kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil øge markedsværdien med 22,2 mio. kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.152.756	2.498.960	31.273.123	22.506.923
Anden gæld	0	0	168.980	0
	2.152.756	2.498.960	31.442.103	22.506.923

5 Anden gæld (kortfristet)

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 188.200 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 aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Usikkerhed forbundet med indregning og måling

Kommanditselskabets investeringsejendom "Sorgenfri Torv" udgøres af et bydelscenter beliggende i Sorgenfri bymidte med 23 lejemål med Netto og Irma som ankerlejere. Ejendommen er pr. 31. december 2022 værdiansat til 188.200 t.kr.

Kommanditselskabets bestyrelse vurderer, at der er perspektivrige udviklingsmuligheder for selskabets investeringsejendom. Den nuværende lokalplan indeholder mulighed for at opføre en tilbygning på 1.200 m² på det såkaldte Sydtorv ved siden af Nettos nuværende butik. Der er stor interesse for lejemål i tilbygningen fra solide lejere.

Kommanditselskabet har igennem en årrække deltaget i flere planprocesser med Lyngby Taarbæk Kommune og borgerinteresser med henblik på at fremtidssikre dagligvareforsyningen i området og få skabt et levende byliv med nogle attraktive opholdspladser samt et par gode café- og spisesteder. Hvorvidt og i givet fald hvornår en ny lokalplan for området vedtages er behæftet med stor usikkerhed.

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

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

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 sal-get og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.