



K/S Sorgenfri Torv

Strandvejen 162, 3070 Snekkersten
CVR-nr. 24254704

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.03.2020

Henrik Hamre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sorgenfri Torv
Strandvejen 162
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 24254704
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Lars Mathiesen, formand
Peder Eigil Jørgensen
Ivan Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorgenfri, den 05.03.2020

Bestyrelse

Lars Mathiesen
formand

Peder Eigil Jørgensen

Ivan Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Sorgenfri Torv

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sorgenfri Torv for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. Fejlinformationer 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 05.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultat for 2019 udgør 6.997 t.kr. mod 4.279 t.kr. i 2018.

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

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Kommanditselskabets investeringsejendom "Sorgenfri Torv" udgøres af et bydelscenter beliggende i Sorgenfri bymidte med 19 lejemål med Netto og Irma som ankerlejere. Ejendommen er værdiansat til 155.100 t.kr. pr. 31.12.2019.

Kommanditselskabets bestyrelse vurderer, at der er interessante 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 attraktive vilkår til solide lejere, og kommanditselskabet har i foråret 2019 igangsat en myndighedsbehandling af byggeretten.

Kommanditselskabet har igennem en længere årrække haft detaljerede drøftelser med Lyngby Taarbæk Kommune om en såkaldt helhedsplan for Sorgenfri bymidte med henblik på at fremtidssikre dagligvareforsyningen i området og få skabt et levende byliv samt et godt byrum med nogle attraktive opholdspladser med et par gode café- og spisesteder m.v. Kommanditselskabet har i december 2019 indsendt et helhedsplanforslag til Byplanudvalget i Lyngby Taarbæk Kommune i forlængelse af en meget omfattende borgerproces, der blev gennemført i perioden april-oktober 2019. Hvorvidt og i givet fald hvornår en eventuel helhedsplan og en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan vedtages på Lyngby Rådhus - og senere gennemføres af kommanditselskabet - er usikkert.

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

Forventet udvikling

Kommanditselskabets resultat for 2020 forventes at blive på niveau med resultatet for 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		7.307.112	7.711.843
Andre eksterne omkostninger		(1.761.256)	(1.771.637)
Ejendomsomkostninger		(1.193.850)	(1.441.916)
Bruttoresultat		4.352.006	4.498.290
Andre finansielle indtægter	1	0	38.562
Andre finansielle omkostninger	2	(183.165)	(258.077)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.168.841	4.278.775
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.828.272	0
Årets resultat		6.997.113	4.278.775
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Overført resultat		2.997.113	4.278.775
Resultatdisponering		6.997.113	4.278.775

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		155.100.000	152.271.728
Materielle aktiver	3	155.100.000	152.271.728
Anlægsaktiver		155.100.000	152.271.728
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		46.941	344.554
Periodeafgrænsningsposter		46.869	38.736
Tilgodehavender		93.810	383.290
Likvide beholdninger		3.477.192	1.507.213
Omsætningsaktiver		3.571.002	1.890.503
Aktiver		158.671.002	154.162.231

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		28.000.000	28.000.000
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(28.000.000)	(28.000.000)
Overført overskud eller underskud		109.506.981	106.509.868
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital		113.506.981	106.509.868
Gæld til realkreditinstitutter		38.204.573	40.778.552
Anden gæld		165.020	163.183
Langfristede gældsforpligtelser	4	38.369.593	40.941.735
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.567.964	2.539.796
Deposita		1.325.139	1.311.955
Anden gæld	5	2.901.325	2.858.877
Kortfristede gældsforpligtelser		6.794.428	6.710.628
Gældsforpligtelser		45.164.021	47.652.363
Passiver		158.671.002	154.162.231
Personaleforhold	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for ikke-indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	28.000.000	(28.000.000)	106.509.868	0	106.509.868
Årets resultat	0	0	2.997.113	4.000.000	6.997.113
Egenkapital ultimo	28.000.000	(28.000.000)	109.506.981	4.000.000	113.506.981

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	0	38.562
	0	38.562

2 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	166.039	239.995
Øvrige finansielle omkostninger	17.126	18.082
	183.165	258.077

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	50.854.959
Kostpris ultimo	50.854.959
Dagsværdireguleringer primo	101.416.769
Årets dagsværdireguleringer	2.828.272
Dagsværdireguleringer ultimo	104.245.041
Regnskabsmæssig værdi ultimo	155.100.000

Kommanditselskabets investeringsejendom "Sorgenfri Torv" er et bydelscenter beliggende i Sorgenfri bymidte med 19 lejemål med Netto og Irma som ankerlejere.

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

Kommanditselskabets bestyrelse vurderer, at der er interessante 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 attraktive vilkår til solide lejere, og kommanditselskabet har i foråret 2019 igangsat en myndighedsbehandling af byggeretten.

Kommanditselskabet har igennem en længere årrække haft detaljerede drøftelser med Lyngby Taarbæk Kommune om en såkaldt helhedsplan for Sorgenfri bymidte med henblik på at fremtidssikre dagligvareforsyningen i området og få skabt et levende byliv samt et godt byrum med nogle attraktive opholdspladser med et par gode café- og spisesteder m.v. Kommanditselskabet har i december 2019 indsendt et helhedsplanforslag til Byplanudvalget i Lyngby Taarbæk Kommune i forlængelse af en meget omfattende borgerproces, der blev gennemført i perioden april-oktober 2019. Hvorvidt og i givet fald hvornår en eventuel

helhedsplan og en efterfølgende byggeretsgivende lokalplan vedtages på Lyngby Rådhus - og senere gennemføres af kommanditselskabet - er usikkert.

Markedsværdien er vurderet på grundlag af den forventede nettolejeindtægt på 10,1 mio. kr. fratrukket til- og ombygningsomkostninger, en afkastfaktor på 5,50% samt gældende lokalplan.

For ejendomme, 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 ejendommenes værdi. En forøgelse af afkastkravet på kommanditselskabets ejendom med 0,5%-point vil reducere markedsværdien med 15,3 mio. kr., mens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil øge markedsværdien med 18,4 mio. kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.567.964	2.539.796	38.204.573	28.329.063
Anden gæld	0	0	165.020	0
	2.567.964	2.539.796	38.369.593	28.329.063

5 Anden gæld

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

6 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover den siddende bestyrelse.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 155.100 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.

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 eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med sal-get 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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.