

K/S Stenløse Center 2000,
Stenløse

Årsrapport

For perioden
1. 1. 2016 - 31. 12. 2016
17. regnskabsår
(cvr nr. 25 76 77 05)

Godkendt på generalforsamlingen
5. april 2017



Dirigent

Indhold

	SIDE
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2016 for K/S Stenløse Center 2000, Stenløse.

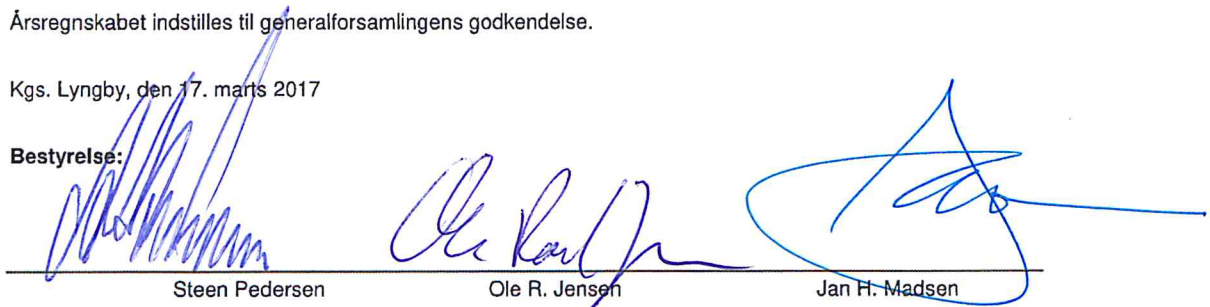
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 17. marts 2017

Bestyrelse:



Steen Pedersen

Ole R. Jensen

Jan H. Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Stenløse Center 2000, Stenløse.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stenløse Center 2000, Stenløse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 konklusion 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.

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.

København, den 17. marts 2017

Grant Thornton

CVR-nr: 34 20 99 36

Claus Carlsen
statsaut. revisor

Steen K. Bager
statsaut. Revisor

Selskabsoplysninger



Selskabet	K/S Stenløse Center 2000, Stenløse c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 25 76 77 05 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Grant Thornton Statsautoriserede revisorer Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. april 2017 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Steen Pedersen Ole R. Jensen Kumlehusvej 9 Lyngtoften 14 4000 Roskilde 2800 Kgs. Lyngby Jan H. Madsen Strandpromenaden 3 D, st 3000 Helsingør
Bankforbindelse	Jyske Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Ledelsesberetning



Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 4.199 og selskabets balance, pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 59.362.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret udloddet t.kr. 1.500 af de frie reserver.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dk. 1.901, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været t.kr. 2.470

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse

1. januar 2016 - 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Lejeindtægter		8.120.967	7.848
Driftsomkostninger		-1.937.439	-584
Andre eksterne omkostninger		-369.541	-243
Bruttofortjeneste		5.813.987	7.021
Værdireguleringer	1	0	11.400
Resultat før finansielle poster		5.813.987	18.421
Finansieringsomkostninger		-1.615.373	-3.035
Årets resultat		4.198.614	15.386
Resultatdisponering			
Årets resultat		4.198.614	15.386
Ændring i anvendt regnskabspraksis		0	2.470
Overført fra tidligere år		48.298.156	30.442
Til disposition		52.496.770	48.298
Fordeles således:			
Udlodning		1.500.000	0
Overført resultat		50.996.770	48.298
Disponeret		52.496.770	48.298

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 tkr.
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>120.100.000</u>	<u>120.100</u>
Langfristede aktiver		<u>120.100.000</u>	<u>120.100</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>120.100.000</u>	<u>120.100</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender		<u>1.056.512</u>	<u>906</u>
		<u>1.056.512</u>	<u>906</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>1.056.512</u>	<u>909</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>121.156.512</u></u>	<u><u>121.009</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 8.365.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		8.365.000	8.365
Overført resultat i alt		50.996.769	48.298
EGENKAPITAL I ALT		59.361.769	56.663
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	52.059.858	55.045
Mellemregning ApS komplementarselskabet Stenløse Center 2000		113.624	112
Depositum		2.455.393	2.258
Langfristede forpligtelser		54.628.875	57.415
Kortfristede forpligtelser			
Prioritetsgæld		2.984.660	2.666
Gæld til pengeinstitutter		3.508.263	2.860
Anden gæld		672.945	1.405
Kortfristede forpligtelser		7.165.868	6.931
FORPLIGTELSE I ALT		61.794.743	64.346
PASSIVER I ALT		121.156.512	121.009
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalforklaring

	2016 kr.	2015 tkr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	<u>8.365.000</u>	<u>8.365</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>8.365.000</u>	<u>8.365</u>
Overført resultat tidligere år	48.298.156	30.442
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	2.470
Overført af årets resultat	4.198.613	15.386
Udlodning	<u>-1.500.000</u>	<u>0</u>
Overført resultat i alt	<u>50.996.769</u>	<u>48.298</u>
Egenkapital i alt	<u><u>59.361.769</u></u>	<u><u>56.663</u></u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	tkr.

1 Værdireguleringer

Opskrivning af ejendom	<u>0</u>	<u>11.400</u>
------------------------	----------	---------------

Værdireguleringer	<u>0</u>	<u>11.400</u>
-------------------	----------	---------------

Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:

Stenløse Center	<u>7,50%</u>	<u>7,00%</u>
-----------------	--------------	--------------

2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er afsat kr. 35.000 i bestyrelses honorar

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	tkr.
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2016	100.813.308	100.813
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>100.813.308</u>	<u>100.813</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2016	19.286.692	17.287
Årets opskrivninger	0	11.400
Tilbageførte opskrivninger	0	-9.400
Opskrivninger pr. 31/12 2016	<u>19.286.692</u>	<u>19.287</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2016	<u>19.286.692</u>	<u>19.287</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u>120.100.000</u>	<u>120.100</u>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer.

4 Gældsforpligtelse		
BRF lån 438-094	21.854.023	22.928
BRF lån 438-243	19.561.052	20.692
BRF lån 595-854	6.409.884	6.627
BRF lån 595-896	7.219.559	7.464
Prioritetsgæld, nominal	<u>55.044.518</u>	<u>57.711</u>

Afdrag på langfristede forpligtelser under for 1 år udgør tkr. 2.984 og langfristede forpligtelse over 5 år udgør tkr. 40.104.

5 Sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør kr. 129.100.000

6 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Stenløse Center 2000, Stenløse har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Stenløse Center 2000, Stenløse har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemgøring med ApS Komplementarselskabet Stenløse Center 2000, Stenløse.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.