



K/S Stenløse Center 2000, Stenløse

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 25 76 77 05)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

16. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
6. april 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Søren Tillegreen', written over a horizontal line.

Dirigent Søren Tillegreen

| | |
|-----------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 4 |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalforklaring | 12 |
| Noter | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S Stenløse Center 2000, Stenløse.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

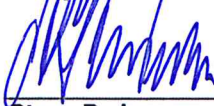
Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

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 2015.

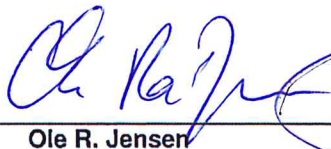
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 31. marts 2016

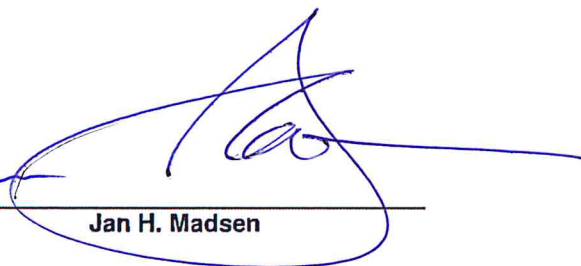
Bestyrelse:



Steen Pedersen



Ole R. Jensen



Jan H. Madsen

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stenløse Center 2000, Stenløse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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 en 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 en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

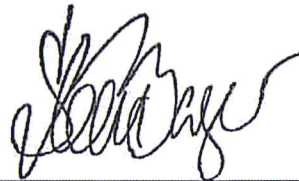
København, den 31. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
Statsautoriseret 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 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø | |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 6. april 2016 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby | |
| Bestyrelse | Steen Pedersen Kumlehusvej 9 4000 Roskilde | Ole R. Jensen Lyngtoften 14 2800 Kgs. Lyngby |
| | Jan H. Madsen Strandpromenaden 3 D, st 3000 Helsingør | |
| Komplementar | ApS komplementarselskabet Stenløse Center 2000, Stenløse | |
| Bankforbindelse | Jyske Bank | |
| Hovedaktivitet | Udlejning af fast ejendom | |

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende real-kredit og pengeinstitutter.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører 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 2015 - 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|------|--------------------------|----------------------|
| Lejeindtægter | | 7.847.885 | 7.732 |
| Driftsomkostninger | | -582.859 | -461 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-243.243</u> | <u>-199</u> |
| Bruttofortjeneste | | 7.021.783 | 7.072 |
| Værdireguleringer | 1 | <u>13.299.930</u> | <u>739</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 20.321.713 | 7.811 |
| Finansieringsomkostninger | | <u>-3.034.973</u> | <u>-3.125</u> |
| Årets resultat | | <u><u>17.286.740</u></u> | <u><u>4.686</u></u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Årets resultat | | 17.286.740 | 4.686 |
| Overført fra tidligere år | | <u>44.191.593</u> | <u>39.506</u> |
| Til disposition | | <u><u>61.478.333</u></u> | <u><u>44.192</u></u> |
| Fordeles således: | | | |
| Udlodning | | 13.750.000 | 13.750 |
| Overført resultat | | <u>47.728.333</u> | <u>30.442</u> |
| Disponeret | | <u><u>61.478.333</u></u> | <u><u>44.192</u></u> |

BALANCE pr. 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---------------------------------|------|---------------------------|-----------------------|
| AKTIVER | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | <u>120.100.000</u> | <u>108.700</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>120.100.000</u> | <u>108.700</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>120.100.000</u> | <u>108.700</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | <u>906.304</u> | <u>86</u> |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>3.147</u> | <u>0</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>909.451</u> | <u>86</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>121.009.451</u></u> | <u><u>108.786</u></u> |

BALANCE pr. 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|------|--------------------|----------------|
| PASSIVER | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opkrævet del af kommanditkapitalen | | 8.365.000 | 8.365 |
| Overført resultat i alt | | <u>47.728.333</u> | <u>30.442</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>56.093.333</u> | <u>38.807</u> |
| Gæld | | | |
| Langfristet gæld | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 55.614.342 | 60.181 |
| ApS komplementarselskabet Stenløse Center 2000 | | 112.081 | 109 |
| Deposita | | <u>2.258.522</u> | <u>2.259</u> |
| Langfristet gæld | | <u>57.984.945</u> | <u>62.549</u> |
| Kortfristet gæld | | | |
| Prioritetsgæld | 5 | 2.666.345 | 2.068 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 2.859.813 | 4.663 |
| Anden gæld | | <u>1.405.015</u> | <u>699</u> |
| Kortfristet gæld | | <u>6.931.173</u> | <u>7.430</u> |
| GÆLD I ALT | | <u>64.916.118</u> | <u>69.979</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>121.009.451</u> | <u>108.786</u> |
| Personaleforhold | 2 | | |
| Sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Andre forpligtelser | 7 | | |

EGENKAPITALFORKLARING

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---|--------------------------|----------------------|
| 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 | 30.441.593 | 39.506 |
| Overført af årets resultat | 17.286.740 | 4.686 |
| Udlodning | <u>0</u> | <u>-13.750</u> |
| Overført resultat i alt | <u>47.728.333</u> | <u>30.442</u> |
| Egenkapital i alt | <u><u>56.093.333</u></u> | <u><u>38.807</u></u> |

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|--------------------------|-------------------|
| 1 Værdireguleringer | | |
| Opskrivning af ejendom | 11.400.000 | -1.000 |
| Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst | <u>1.899.930</u> | <u>1.739</u> |
| Værdireguleringer | <u><u>13.299.930</u></u> | <u><u>739</u></u> |
| Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt: | | |
| Stenløse Center | <u>7,00%</u> | <u>6,25%</u> |

2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er udbetalt kr. 37.500 i vederlag til bestyrelsen.

3 Investeringsejendomme

| | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Saldo pr. 1/1 2015 | <u>100.813.308</u> | <u>100.813</u> |
| Kostpris pr. 31/12 2015 | <u>100.813.308</u> | <u>100.813</u> |
| Opskrivninger | | |
| Opskrivninger pr. 1/1 2015 | 7.886.692 | 8.887 |
| Årets værdiregulering | <u>11.400.000</u> | <u>-1.000</u> |
| Opskrivninger pr. 31/12 2015 | <u>19.286.692</u> | <u>7.887</u> |
| Værdiregulering pr. 31/12 2015 | <u>19.286.692</u> | <u>7.887</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 | <u><u>120.100.000</u></u> | <u><u>108.700</u></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, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| 4 Prioritetsgæld, langfristet | | |
| BRF lån 438-094 | 22.928.140 | 23.782 |
| BRF lån 438-243 | 20.691.784 | 21.463 |
| BRF lån 595-854 | 6.626.730 | 6.835 |
| BRF lån 595-896 | 7.464.209 | 7.699 |
| | <u>57.710.863</u> | <u>59.779</u> |
| Prioritetsgæld, nominal | | |
| Kursregulering primo | 2.469.754 | 4.209 |
| Årets kursregulering | -1.899.930 | -1.739 |
| | <u>569.824</u> | <u>2.470</u> |
| Kursregulering ultimo | | |
| Prioritetsgæld, kursreguleret | 58.280.687 | 62.249 |
| Heraf kortfristet del | -2.666.345 | -2.068 |
| | <u>55.614.342</u> | <u>60.181</u> |
| Prioritetsgæld | | |
| Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 43.473 efter 5 år. | | |
| 5 Prioritetsgæld, kortfristet | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 2.666.345 | 2.068 |
| | <u>2.666.345</u> | <u>2.068</u> |
| Prioritetsgæld | | |

6 Sikkerhedsstillelser

Ejendommene er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 120.100.000

7 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.