

**K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte**

**Syrenvænget 31**

**c/o Lars Wismann**

**3520 Farum**

**CVR-nr. 25 78 11 47**

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2016**

**(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
8. marts 2017



Lars Wismann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
 <b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 1. marts 2017

Bestyrelse



Lars Wismann  
formand

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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

Vort 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 regnskabsbrugerne 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 1. marts 2017

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

  
Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte c/o Lars Wismann Syrenvænget 31 3520 Farum
	CVR-nr.: 25 78 11 47
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 8. december 2000
	Regnskabsår: 17. regnskabsår
	Hjemsted: Furesø
<b>Administrator</b>	Kringelholm ApS
<b>Bestyrelse</b>	Lars Wismann, formand
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindvangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom beliggende Søborg Hovedgade 25-29, 2870 Dyssegård.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2016. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 6,00% på erhvervsdelen og 3,75% på boligdelen. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. -7,7 mio. kr. og +9,3 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 4.193.570, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 63.750.927.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et resultat på niveau med indeværende år for det kommende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.773.806</b>	<b>5.643.374</b>
Ejendomsomkostninger		-891.179	-1.902.211
Andre eksterne omkostninger		-77.894	-84.759
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.804.733</b>	<b>3.656.404</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	5.500.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.804.733</b>	<b>9.156.404</b>
Finansielle omkostninger		-611.163	-814.992
<b>Årets resultat</b>		<b>4.193.570</b>	<b>8.341.412</b>
Overført resultat		4.193.570	8.341.412
		<b>4.193.570</b>	<b>8.341.412</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>93.000.000</u>	<u>93.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>93.000.000</u>	<u>93.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>93.000.000</u>	<u>93.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>3.352</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>3.352</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>21.538</u>	<u>20.520</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>21.538</u>	<u>23.872</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>93.021.538</u>	<u>93.023.872</u>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		224.000	224.000
Overført resultat		63.526.927	61.733.357
<b>Egenkapital</b>	3	<b>63.750.927</b>	<b>61.957.357</b>
Gæld til banker		23.750.000	27.500.000
Deposita		1.027.756	1.010.178
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>24.777.756</b>	<b>28.510.178</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.260.049	1.505.015
Anden gæld		762.001	586.720
Deposita		470.805	464.602
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.492.855</b>	<b>2.556.337</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.270.611</b>	<b>31.066.515</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>93.021.538</b>	<b>93.023.872</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis på gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere har gæld været indregnet til dagsværdi. Denne praksis ændres nu til amortiseret kostpris.

Praksisændringen har for indeværende årsregnskab ingen beløbsmæssig effekt.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, vand, ejendomsskatter og ejendomsadministration i det omfang omkostningerne ikke afholdes af lejer.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med selskabets administration, herunder omkostninger til advokat, revisor, bestyrelse mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent. Selskabets ejere beskattes efter ejerandel af selskabets skattepligtige indkomst.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i markedets krav til afkast. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### Stamkapital og overført resultat

Egenkapitalen omfatter indbetalt stamkapital samt overført resultat fra tidligere år. Investorernes resthæftelse noteoplyses.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "dagsværdireguleringer".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Årets dagsværdireguleringer af ejendomme	0	5.500.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>0</b>	<b>5.500.000</b>
	<b>0</b>	<b>5.500.000</b>

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	38.924.415
Kostpris 31. december 2016	38.924.415
Dagsværdireguleringer 1. januar 2016	54.075.585
Dagsværdireguleringer 31. december 2016	54.075.585
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>93.000.000</b>

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2016. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 6,00% på erhvervsdelen og 3,75% på boligdelen. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. -7,7 mio. kr. og +9,3 mio. kr.

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	224.000	61.733.357	61.957.357
Udbetalt i året	0	-2.400.000	-2.400.000
Årets resultat	0	4.193.570	4.193.570
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>224.000</b>	<b>63.526.927</b>	<b>63.750.927</b>

#### Stamkapital:

Indbetalt i 2000	1.768.000
Indbetalt i 2004	456.000
Udbetalt i 2008	-2.000.000
<b>I alt</b>	<b>224.000</b>

#### Resthæftelse:

Samlet stamkapital udgør 208 kommanditandele á kr. 100.000	20.800.000
Heraf indbetalt kontant	-224.000
<b>Resthæftelse i alt</b>	<b>20.576.000</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	27.500.000	23.750.000	3.260.049	13.750.000
Deposita	1.010.178	1.027.756	0	0
	<b>28.510.178</b>	<b>24.777.756</b>	<b>3.260.049</b>	<b>13.750.000</b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 27.010 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 93.000. Pantet udgør t.kr. 42.938.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 27.010 er der endvidere stillet sikkerhed i transport af kommanditisternes resthæftelse med en værdi på t.kr. 20.576 samt transport i rettigheder iht. indgåede lejekontrakter, hvor selskabet står som udlejer, herunder fremtidige lejeindtægter.