

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

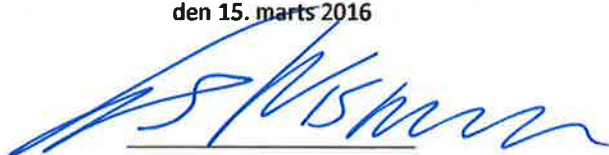
c/o Lars Wismann
Syrenvænget 31
3520 Farum

CVR-nr. 25 78 11 47

Årsrapport for 2015

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. marts 2016



Dirigent

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 10. marts 2016

Bestyrelse



Lars Wismann
Formand

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 10. marts 2016

Revisionsfirmaet Albrechtsen

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 77926410


Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte c/o Lars Wismann Syrenvænget 31 3520 Farum
CVR-nr.	25 78 11 47
Stiftelsesdato	8. december 2000
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Lars Wismann, Formand
Revisor	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg
Administrator	Kringelholm ApS Ejendomsadministration Kringelholm 5 3250 Gilleleje

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har fået renoveret taget for 750.000 kr., hvilket har påvirket årets resultat negativt. På trods af omkostningerne forbundet med denne renovering anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

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 2015. 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. -7,0 mio. kr. og +8,5 mio. kr.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		5.643.374	5.584.548
Driftsomkostninger		-1.902.211	-1.116.142
Administrationsomkostninger		-84.759	-73.673
Indtjeningsbidrag		3.656.404	4.394.733
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		5.500.000	2.500.000
Driftsresultat		9.156.404	6.894.733
Finansielle omkostninger		-814.992	-857.608
Årets resultat		8.341.412	6.037.125

K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	93.000.000	87.500.000
Materielle anlægsaktiver		<u>93.000.000</u>	<u>87.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>93.000.000</u>	<u>87.500.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.352	2.049
Tilgodehavender		<u>3.352</u>	<u>2.049</u>
Likvide beholdninger		<u>20.520</u>	<u>82.360</u>
Omsætningsaktiver		<u>23.872</u>	<u>84.409</u>
Aktiver		<u>93.023.872</u>	<u>87.584.409</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2, 3	224.000	224.000
Overført resultat	4	<u>61.733.357</u>	<u>54.591.945</u>
Egenkapital		<u>61.957.357</u>	<u>54.815.945</u>
Gæld til banker		<u>27.500.000</u>	<u>29.375.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>27.500.000</u>	<u>29.375.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.505.015	1.460.522
Anden gæld		<u>2.061.500</u>	<u>1.932.942</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.566.515</u>	<u>3.393.464</u>
Gældsforpligtelser		<u>31.066.515</u>	<u>32.768.464</u>
Passiver		<u>93.023.872</u>	<u>87.584.409</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Søborg Hovedgade 25-29, Gentofte for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommens drift, herunder reparation og vedligeholdelse, el, varme, ejendomsskatter og ejendomsadministration i det omfang omkostningerne ikke afholdes af lejerne.

Administrationsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt bankgebyrer i forbindelse med låneforhold.

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 almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af bankindeståender.

Finansielle gældsforpligtelser

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 svarende til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "dagsværdireguleringer".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

	2015	2014
1. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	<u>38.924.415</u>	<u>38.924.415</u>
Kostpris ultimo	<u>38.924.415</u>	<u>38.924.415</u>
Dagsværdireguleringer primo	48.575.585	46.075.585
Årets reguleringer	<u>5.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>54.075.585</u>	<u>48.575.585</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>93.000.000</u>	<u>87.500.000</u>

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investerings ejendomme 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 2015. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 6,0% 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. -7,0 mio. kr. og +8,5 mio. kr.

Ejendommens aktuelle afkast er beregnet ud fra nedenstående formel, idet der tages hensyn til eventuelle lejereserver, og driftsomkostninger er opgjort som årlige gennemsnit.

Afkast = (Driftsresultat / (Ejendomsværdi - Depositum))

2. Stamkapital

Saldo primo	<u>224.000</u>	<u>224.000</u>
Saldo ultimo	<u>224.000</u>	<u>224.000</u>

Stamkapitalen har været uændret de seneste 5 år.