

**K/S STORKØBENHAVNSKE ERHVERVSEJENDOMME**

**HAMMERSHUSGADE 9, 2100 KØBENHAVN Ø**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 23. juni 2016

---

Steen Møbjerg Christensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Kommanditselskabets</b>	K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 13 50 10 Stiftet: 5. oktober 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steen Møbjerg Christensen Mikkel Klitgaard Jacobsen Michael Levring
<b>Komplementar Kommanditister</b>	ApS Komplementarselskabet Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme Thomas Jakob Lange Mikkel Klitgaard Jacobsen Michael Levring Jørn Lindberg Tranberg Kirsten Margrethe Jørck Leif Arnbjerg Mads Wackes Sckerl Henrik Hamre Steen Møbjerg Christensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juni 2016

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Steen Møbjerg Christensen

\_\_\_\_\_  
Mikkel Klitgaard Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Michael Levring

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til ejerne af K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme for regnskabsåret 1. januar - 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at kommanditselskabet ikke har angivet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **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.

Aalborg, den 10. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Investeringsejendommene måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5,75 % ligger dagsværdien for ejendommene på 61 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015 anses for tilfredsstillende.

Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et resultat på 3.035 tkr., hvilket anses for tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 20.297 tkr.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for kommanditselskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.121.669</b>	<b>652.725</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.000.000	-1.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		719.927	684.634
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.841.596</b>	<b>337.359</b>
Andre finansielle indtægter.....		6.037	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.813.051	-1.854.133
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.034.582</b>	<b>-1.516.774</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.034.582	-1.516.774
<b>I ALT</b> .....		<b>3.034.582</b>	<b>-1.516.774</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		61.000.000	60.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	61.000.000	60.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>61.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	1.693
Tilgodehavender.....		0	1.693
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>1.693</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>61.000.000</b>	<b>60.001.693</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		695.500	695.500
Overført overskud.....		19.601.046	16.566.464
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>20.296.546</b>	<b>17.261.964</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.012.418	25.874.421
Deposita.....		689.145	678.668
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>24.701.563</b>	<b>26.553.089</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.142.086	895.140
Gæld til pengeinstitutter.....		11.963.123	12.090.775
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		131.324	155.300
Anden gæld.....		1.773.358	3.045.425
Periodeafgrænsningsposter.....		992.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>16.001.891</b>	<b>16.186.640</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>40.703.454</b>	<b>42.739.729</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>61.000.000</b>	<b>60.001.693</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	5.050	23.039	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.808.001	1.831.094	
	<b>1.813.051</b>	<b>1.854.133</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		50.843.743	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>50.843.743</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		9.156.257	
Årets værdireguleringer.....		1.000.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>10.156.257</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>61.000.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	695.500	16.566.464	17.261.964
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.034.582	3.034.582
	<b>695.500</b>	<b>19.601.046</b>	<b>20.296.546</b>
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
100 kommanditanparter a 6.955 kr.			
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:			
100 kommanditanparter a 130.000 kr. i alt 13.000.000 kr.			
Egne kommanditanparter 10 stk.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	26.769.561	25.154.504	1.142.086
Deposita.....	678.668	689.145	0
	<b>27.448.229</b>	<b>25.843.649</b>	<b>1.142.086</b>
			Restgæld efter 5 år
			<b>19.321.204</b>
			<b>20.010.349</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5**

Der ligger en udenretlig tvist mellem lejere og ejerforening omkring kompensation vedr. udbedring af lejemål som følge af skade opstået tidligere år. Selskabet forventer et positivt udfald af den igangværende sag.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforeninger er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 61 mio. kr.

Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Med pant i selskabets ejendomme er der udstedt 3 stk. ejerpantebreve på i alt nom. 20.600 tkr. Ejerpantebrevene er underpantsat til pengeinstitut.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommenes driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommene i kommanditisternes egne selvangivelser.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Køb af egne anparter posteres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommene, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommene, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.