



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S STORKØBENHAVNSKE ERHVERVSEJENDOMME**

**SKIBBROGADE 33 3. SAL, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
kommanditselskabets ordinære  
generalforsamling,  
den 21. juni 2017

---

Rasmus Haugaard

**CVR-NR. 29 13 50 10**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Kommanditselskabsoplysninger</b>	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	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

**KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme Skibbrogade 33 3. sal 9000 Aalborg  CVR-nr.: 29 13 50 10 Stiftet: 5. oktober 2005 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steen Møbjerg Christensen Mikkel Klitgaard Jacobsen Michael Levring
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme
<b>Kommanditister</b>	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 2016 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 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. juni 2017

Bestyrelse:

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

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ejerne af K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme*

#### **Konklusion**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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.
- 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 kommanditselskabets 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 ledelsen 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.

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.

Aalborg, den 9. juni 2017

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 6,00 % ligger dagsværdien for ejendommene på 46,8 mio. kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2016 anses for acceptabelt.

Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et resultat på 289 tkr., hvilket anses for acceptabelt. Selskabets egenkapital udgør herefter 20.586 tkr.

Selskabets likviditet er i årets løb understøttet af kommanditisterne i form af lån til kommanditselskabet. Kommanditisterne vil ligeledes i 2017 understøtte likviditeten, såfremt dette bliver nødvendigt.

Selskabets pengeinstitut forventes at stille de nuværende kreditrammer til rådighed i det kommende regnskabsår.

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	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.819.798</b>	<b>3.121.669</b>
Tab ved salg af investeringsejendom.....		-172.291	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.021.936	1.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	719.927
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.625.571</b>	<b>4.841.596</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	6.037
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.336.629	-1.813.051
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>288.942</b>	<b>3.034.582</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>288.942</b>	<b>3.034.582</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		288.942	3.034.582
<b>I ALT</b> .....		<b>288.942</b>	<b>3.034.582</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		46.800.000	61.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>46.800.000</b>	<b>61.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>46.800.000</b>	<b>61.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		138.047	0
Periodeafgrænsningsposter.....		24.119	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>162.166</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		374.968	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>537.134</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>47.337.134</b>	<b>61.000.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		695.500	695.500
Overført overskud.....		19.889.989	19.601.046
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>20.585.489</b>	<b>20.296.546</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.608.260	24.012.418
Deposita.....		0	689.145
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>17.608.260</b>	<b>24.701.563</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	888.839	1.142.086
Gæld til pengeinstitutter.....		4.314.824	11.963.123
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		132.452	131.324
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.160.000	0
Anden gæld.....		1.473.343	1.773.358
Periodeafgrænsningsposter.....		1.173.927	992.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.143.385</b>	<b>16.001.891</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>26.751.645</b>	<b>40.703.454</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>47.337.134</b>	<b>61.000.000</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	5.253	5.050	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.331.376	1.808.001	
	<b>1.336.629</b>	<b>1.813.051</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		50.843.743	
Afgang.....		-13.178.064	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>37.665.679</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		10.156.257	
Årets værdireguleringer.....		-1.021.936	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>9.134.321</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>46.800.000</b>	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
<p>Investeringsejendommene er beliggende i Storkøbenhavn og består af retailbutikker. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.</p> <p>Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 2.700-2.900 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,00 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, og forhold i øvrigt.</p>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	695.500	19.601.047	20.296.547
Forslag til årets resultatdisponering.....		288.942	288.942
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>695.500</b>	<b>19.889.989</b>	<b>20.585.489</b>

**NOTER**

	2016 kr.	2015 kr.	Note
--	-------------	-------------	------

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.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	5
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.154.504	18.497.099	888.839	14.060.428	
Deposita.....	689.145	0	0	689.145	
	<b>25.843.649</b>	<b>18.497.099</b>	<b>888.839</b>	<b>14.749.573</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforeninger er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 46,8 mio. kr.

Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Med pant i selskabets ejendomme er der udstedt 2 stk. ejerpantebreve på i alt nom. 15.800 tkr. Ejerpantebrevene er underpantsat til pengeinstitut.

6

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Storkøbenhavnske Erhvervsejendomme for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion/forøgelse af årets resultat før skat med 0 tkr. og efter skat med 0 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 0 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Lejeindtægter**

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

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

Investeringsjendomme 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.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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