

**K/S Gefionsvej 20, Hillerød  
Store Kongensgade 34, 3  
1264 København K  
CVR-nr. 29168067**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Michael Sheikh

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Gefionsvej 20, Hillerød  
Store Kongensgade 34, 3  
1264 København K

CVR-nr.: 29168067

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Michael Sheikh

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Gefionsvej 20, Hillerød.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.06.2016

### Bestyrelse

Michael Sheikh

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i K/S Gefionsvej 20, Hillerød

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gefionsvej 20, Hillerød for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

Aarhus, den 21.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud på 3.243 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med forfald af husleje. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver, samt gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages linære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.



**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.649.890	2.751.560
Andre eksterne omkostninger		(367.647)	(258.233)
Ejendomsomkostninger		<u>(325.522)</u>	<u>0</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.956.721</b>	<b>2.493.327</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>2.746.505</u>	<u>(353.027)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.703.226</b>	<b>2.140.300</b>
Andre finansielle indtægter		2.232	16.157
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.462.200)</u>	<u>(1.421.502)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>3.243.258</u></u></b>	<b><u><u>734.955</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.243.258</u>	<u>734.955</u>
		<b><u>3.243.258</u></b>	<b><u>734.955</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		39.133.956	41.373.214
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>39.133.956</u>	<u>41.373.214</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>39.133.956</u>	<u>41.373.214</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		190	3.240
Andre tilgodehavender		499.302	343.800
<b>Tilgodehavender</b>		<u>499.492</u>	<u>347.040</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.270.949</u>	<u>929.306</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.770.441</u>	<u>1.276.346</u>
<b>Aktiver</b>		<u>44.904.397</u>	<u>42.649.560</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		(9.399.866)	(12.643.124)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>600.134</u></b>	<b><u>(2.643.124)</u></b>
Bankgæld		36.700.000	34.300.000
Deposita		558.737	588.938
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>37.258.737</u></b>	<b><u>34.888.938</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	950.000	550.000
Bankgæld		573.752	4.245.766
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.200	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		120.125	111.744
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.218.377	4.445.542
Anden gæld		1.180.072	1.050.694
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.045.526</u></b>	<b><u>10.403.746</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>44.304.263</u></b>	<b><u>45.292.684</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>44.904.397</u></b>	<b><u>42.649.560</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	10.000.000	(12.643.124)	(2.643.124)
Årets resultat	0	3.243.258	3.243.258
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>(9.399.866)</b>	<b>600.134</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	520.929	353.027
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(3.267.434)	0
	<u>(2.746.505)</u>	<u>353.027</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.381	7.796
Renteomkostninger i øvrigt	1.453.819	1.413.706
	<u>1.462.200</u>	<u>1.421.502</u>

	<u>Grunde og bygninger</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	44.782.970
Tilgange	414.237
Afgange	(2.169.556)
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>43.027.651</u>
Af- og nedskrivninger primo	(3.409.756)
Årets afskrivninger	(520.929)
Tilbageførsel ved afgange	36.990
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(3.893.695)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>39.133.956</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015</u> kr.	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014</u> kr.	<u>Forfald efter 12 måneder 2015</u> kr.	<u>Restgæld ef- ter 5 år</u> kr.
<b>4. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Bankgæld	950.000	550.000	36.700.000	32.900.000
Deposita	0	0	558.737	558.737
	<u>950.000</u>	<u>550.000</u>	<u>37.258.737</u>	<u>33.458.737</u>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i sikringskonti med et bankindestående på 4 t.kr. pr. 31.12.2015.

Til sikkerhed for selskabets, Sheikh Ejendomme ApS og Sheikh Ejendomme II ApS' mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet transport i fremtidige lejerettigheder og provenu ved hel eller delvis salg af selskabets ene ejendom.

Til sikkerhed for selskabets, Sheikh Ejendomme ApS og Sheikh Ejendomme II ApS' mellemværende med pengeinstitut er desuden deponeret ejerpantebrev nom. 55.500 t.kr. i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 39.134 t.kr.