

## **K/S Gefionsvej 20, Hillerød**

Store Kongensgade 34, 3

1264 København K

CVR-nr. 29168067

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Michael Sheikh

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2016          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2016              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

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

CVR-nr.: 29168067

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Michael Sheikh

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.06.2017

### Bestyrelse

Michael Sheikh

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Gefionsvej 20, Hillerød for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 16.06.2017

### **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 581 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.

## Resultatopgørelse for 2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning                         |             | 2.615.724                 | 2.649.890                 |
| Andre eksterne omkostninger            |             | (94.347)                  | (367.647)                 |
| Ejendomsomkostninger                   |             | <u>(220.354)</u>          | <u>(325.522)</u>          |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |             | <b>2.301.023</b>          | <b>1.956.721</b>          |
| Af- og nedskrivninger                  | 1           | <u>(510.332)</u>          | <u>2.746.505</u>          |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>1.790.691</b>          | <b>4.703.226</b>          |
| Andre finansielle indtægter            |             | 0                         | 2.232                     |
| Andre finansielle omkostninger         | 2           | <u>(1.209.833)</u>        | <u>(1.462.200)</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>580.858</u></b>     | <b><u>3.243.258</u></b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Overført resultat                      |             | <u>580.858</u>            | <u>3.243.258</u>          |
|  |             | <b><u>580.858</u></b>     | <b><u>3.243.258</u></b>   |



**Balance pr. 31.12.2016**

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger                         |             | 38.623.624                | 39.133.956                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 3           | <b>38.623.624</b>         | <b>39.133.956</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <b>38.623.624</b>         | <b>39.133.956</b>         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 6.420                     | 190                       |
| Andre tilgodehavender                       |             | 0                         | 17.522                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>6.420</b>              | <b>17.712</b>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b>11.142</b>             | <b>5.270.949</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <b>17.562</b>             | <b>5.288.661</b>          |
| <b>Aktiver</b>                              |             | <b>38.641.186</b>         | <b>44.422.617</b>         |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 4           | 10.000.000                | 10.000.000                |
| Overført overskud eller underskud                  |             | (8.819.008)               | (9.399.866)               |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>1.180.992</b>          | <b>600.134</b>            |
| <br>   |             |                           |                           |
| Bankgæld   |             | 33.200.000                | 36.700.000                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b>33.200.000</b>         | <b>36.700.000</b>         |
| <br>   |             |                           |                           |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 550.000                   | 950.000                   |
| Bankgæld   |             | 792.156                   | 573.752                   |
| Deposita   |             | 562.737                   | 558.737                   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 0                         | 3.200                     |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 192.094                   | 88.895                    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 124.930                   | 120.125                   |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |             | 1.338.316                 | 4.218.377                 |
| Anden gæld   |             | 699.961                   | 609.397                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>4.260.194</b>          | <b>7.122.483</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>37.460.194</b>         | <b>43.822.483</b>         |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>38.641.186</b>         | <b>44.422.617</b>         |
| <br>   |             |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2016

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 10.000.000                              | (9.399.866)  | 600.134              |
| Årets resultat            | 0                                       | 580.858  | 580.858              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>10.000.000</b>                       | <b>(8.819.008)</b>                                       | <b>1.180.992</b>     |

## Noter

|   | <b>2016</b>    | <b>2015</b>        |
|---|----------------|--------------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>         |
| <b>1. Af- og nedskrivninger</b>                                     |                |                    |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver                           | 510.332        | 520.929            |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 0              | (3.267.434)        |
|   | <b>510.332</b> | <b>(2.746.505)</b> |

|   | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|---|------------------|------------------|
|   | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>              |                  |                  |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 4.805            | 8.381            |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 1.205.028        | 1.453.819        |
|   | <b>1.209.833</b> | <b>1.462.200</b> |

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |
| Kostpris primo                      | 43.027.651                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>43.027.651</b>                      |
| Af- og nedskrivninger primo         | (3.893.695)                            |
| Årets afskrivninger                 | (510.332)                              |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(4.404.027)</b>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>38.623.624</b>                      |

|                              | <b>Antal</b>      | <b>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</b> | <b>Nominal<br/>værdi<br/>kr.</b> |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b> |                   |                                    |                                  |
| Ordinære andele              | 10.000.000        | 1                                  | 10.000.000                       |
|                              | <b>10.000.000</b> |                                    | <b>10.000.000</b>                |

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>5. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Bankgæld                                      | 550.000  | 950.000  | 33.200.000   | 31.000.000                             |
|   | <b>550.000</b>   | <b>950.000</b>   | <b>33.200.000</b>                                    | <b>31.000.000</b>                      |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet stillet sikkerhed i sikringskonti med et bankindestående på 11 t.kr. pr. 31.12.2016.

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 38.624 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er, bortset fra omtale af ændringer i anvendt regnskabspraksis jf. nedenfor, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men med reklassifikation af forbrugsregnskaber, andre skyldige omkostninger og deposita.

Årsrapporten er derudover direkte sammenlignelig med sidste års regnskab.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører, at selskabet årligt foretager revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.

Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Restværdier og brugstider revurderes årligt.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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