

# **K/S Laurentsvej 14-16, Bagsværd**

c/o Sophienberg Gruppen A/S, Hornemansgade 36 A, st., 2100 København Ø

CVR-nr. 29 19 87 56

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017.

---

Lars Bigom  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Lauretsvej 14-16, Bagsværd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. april 2017

### **Komplementar**

Lauretsvej 14-16, Bagsværd 2005 ApS

Lars Bigom

Niels Krag

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i K/S Lauretsvej 14-16, Bagsværd**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lauretsvej 14-16, Bagsværd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 selskabets 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.
- 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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste ledelse 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Hellerup, den 21. april 2017

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Laurentsvej 14-16, Bagsværd  
c/o Sophienberg Gruppen A/S  
Hornemansgade 36 A, st.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 29 19 87 56  
Stiftet: 8. december 2005  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Komplementar

Laurentsvej 14-16, Bagsværd 2005 ApS

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er opførelse, udvikling og ejerskab af fast ejendom, deltagelse i konsortier vedrørende samme, samt anden hermed beslægtet virksomhed, herunder udlejning.

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

Årets bruttotab udgør -786 t.kr. mod -40 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.038 t.kr. mod -40 t.kr. sidste år. Tilbageførelse af tidligere års nedskrivning udgør 4.556 t.kr. og vedrører tidligere års værdiregulering af projektejendommene. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Investeringer:**

Selskabets har i regnskabsåret afhændet sine projektejendomme. Selskabet fastholder sine aktiviteter.

### **Kapitalberedskab:**

Moderselskabet Sophienberg Gruppen A/S har afgivet støtteerklæring frem til begyndelsen af 2018, hvor mellemværendet med Sophienberg Gruppen A/S til en hver tid træder tilbage for øvrige forpligtigelser, ligesom Sophienberg Gruppen A/S vil tilføre likviditet i fornødent omfang. Baseret herpå anses kapitalberedskabet for det kommende år tilstrækkeligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-786.215</b>	<b>-40</b>
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger af omsætningsaktiver	7.823.950	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>7.037.735</b>	<b>-40</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	7.037.735	0
Disponeret fra overført resultat	0	-40
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.037.735</b>	<b>-40</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Projektejendomme	<u>0</u>	<u>44.979</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>44.979</u>
2	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.656.500	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	36
	Andre tilgodehavender	<u>125.510</u>	<u>113</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.782.010</u>	<u>149</u>
	Likvide beholdninger	<u>439.932</u>	<u>296</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>5.221.942</b></u>	<u><b>45.424</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>5.221.942</b></u>	<u><b>45.424</b></u>

## Balance 31. december

---

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.000	1
4 Overkurs ved emission	298.642	299
5 Overført resultat	-3.585.968	-10.624
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.286.326</b>	<b>-10.324</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.670
Gæld til pengeinstitutter	0	5.715
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	12.385
Gældsforpligtelser	0	1.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.087.911	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.485.976	42.095
Anden gæld	934.381	113
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.508.268	43.363
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.508.268</b>	<b>55.748</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.221.942</b>	<b>45.424</b>

1 Usikkerhed om going concern

6 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Moderselskabet Sophienberg Gruppen A/S har afgivet støtteerklæring frem til begyndelsen af 2018, hvor mellemværendet med Sophienberg Gruppen A/S til en hver tid træder tilbage for øvrige forpligtigelser, ligesom Sophienberg Gruppen A/S vil tilføre likviditet i fornødent omfang. Baseret herpå anses kapitalberedskabet for det kommende år tilstrækkeligt.

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>2. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.656.500	0
	<b>4.656.500</b>	<b>0</b>
 Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb	 4.656.500	 0
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	1.000	1
	<b>1.000</b>	<b>1</b>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar	298.642	299
	<b>298.642</b>	<b>299</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-10.623.703	-10.584
Årets overførte overskud eller underskud	7.037.735	-40
	<b>-3.585.968</b>	<b>-10.624</b>

### 6. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har forventning om, i tillæg til salgsprisen på projektejendommene Grusgraven 2 og Grusgraven 5 at opnå en merindtægt på 5,6 mio.kr. Eftersom merindtægten er underlagt endnu ikke opfyldte betingelser, er eventualaktivet ikke indregnet i balancen.

#### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for refusionsopgørelsen er der deponeret 100 t.kr. i sælgers bank.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Lauretsvej 14-16, Bagsværd er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger præsenteret som bruttotab.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninge til råvarer og hjælpemidler omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger vedrører omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor der ikke indregnes skat.

### **Balancen**

#### **Varebeholdninger**

Projektbeholdninger omfatter igangværende byggeprojekter.

Igangværende byggeprojekter måles til kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger.

Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Såfremt genanskaffelsesværdien vurderes at være højere end kostprisen, opskrives til denne højere værdi. Opskrivninger bindes på egenkapitalen, jf. ÅRL § 46.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Krag

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-443322154435

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:10:31Z

NEM ID 

## Lars Bigom

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-721200331791

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 11:11:31Z

NEM ID 

## Henrik Ødegaard

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:56872415

IP: 80.254.154.111

2017-04-21 14:52:25Z

NEM ID 

## Lars Bigom

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721200331791

IP: 194.182.135.114

2017-04-21 16:22:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6GLQ6-A2GN5-CX84U-EDMDI-A40B1-851V0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>