

# **K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde**

c/o K/S Property Partners, Sønder Boulevard 55, 1720 København V

CVR-nr. 29 21 76 96

## **Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2017.

---

Jesper Larsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde.

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 V, den 1. februar 2017

### **Bestyrelse**

Hasse Kjærsgaard Larsen  
formand

Jesper Larsen  
direktør

### **Komplementar**

Komplementarselskabet Sønder Ringvej 15, Roskilde ApS

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Til kommanditisten i K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde 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.

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:

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- 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 noteplysningerne, 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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Holstebro, den 1. februar 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde c/o K/S Property Partners Sønder Boulevard 55 1720 København V
	CVR-nr.: 29 21 76 96
	Stiftet: 24. november 2005
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Hasse Kjærsgaard Larsen, formand Jesper Larsen, direktør
<b>Direktion</b>	Hasse Kjærsgaard Larsen Jesper Larsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Sønder Ringvej 15, Roskilde ApS
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	K/S Property Partners

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, projektudvikling og salg af ejendomsprojektet "Sønder Ringvej 15, Roskilde" og heraf beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 76 t.kr. mod -225 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 71 t.kr. mod -230 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 14.451 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 63,2 % af de samlede aktiver på 22.876 t.kr., hvilket er en stigning på 2,2 procentpoint i forhold til sidste år.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med tillæg af opskrivninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen og bindes på en særlig reserve for opskrivning.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>75.866</b>	<b>-225.445</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-4.887	-4.861
<b>Årets resultat</b>	<b>70.979</b>	<b>-230.306</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	70.979	0
Disponeret fra overført resultat	0	-230.306
<b>Disponeret i alt</b>	<b>70.979</b>	<b>-230.306</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>22.872.500</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.872.500</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.872.500</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Igangværende byggeri for egen regning til videresalg	<u>0</u>	<u>22.100.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>22.100.000</u>
	Andre tilgodehavender	<u>1.800</u>	<u>463.400</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.800</u>	<u>463.400</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.927</u>	<u>6.718</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.727</u></b>	<b><u>22.570.118</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.876.227</u></b>	<b><u>22.570.118</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	20.375.000	20.375.000
3	Reserve for opskrivninger	621.620	0
4	Overført resultat	-6.545.161	-6.616.140
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.451.459</u></b>	<b><u>13.758.860</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.282.071	8.669.075
	Anden gæld	142.697	142.183
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.424.768</u>	<u>8.811.258</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.424.768</u></b>	<b><u>8.811.258</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.876.227</u></b>	<b><u>22.570.118</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>1. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	<u>22.250.880</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>22.250.880</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets opskrivninger	<u>621.620</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>621.620</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>22.872.500</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>20.375.000</u>	<u>20.375.000</u>
	<b><u>20.375.000</u></b>	<b><u>20.375.000</u></b>
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>		
Årets opskrivning	<u>621.620</u>	<u>0</u>
	<b><u>621.620</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-6.616.140	-6.385.834
Årets overførte resultat	<u>70.979</u>	<u>-230.306</u>
	<b><u>-6.545.161</u></b>	<b><u>-6.616.140</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er ingen pantsætninger i selskabets aktiver.		