

K/S Sunset Boulevard, Hillerød

Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 38211692

Årsrapport 25.11.2016 - 31.12.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2017

Dirigent

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| 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 | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Sunset Boulevard, Hillerød
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38211692

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 25.11.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Martin Kibsgaard Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.11.2016 - 31.12.2016 for K/S Sunset Boulevard, Hillerød.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 25.11.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.04.2017

Bestyrelse

Martin Kibsgaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Sunset Boulevard, Hillerød

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Sunset Boulevard, Hillerød for regnskabsåret 25.11.2016 - 31.12.2016, 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 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 25.11.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Sigrunsvej 20 3400 Hillerød.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter 25.11.2016 – 31.12.2016. Periodens resultat udviser et underskud på 484 t.kr., og er som forventet.

For 2017 forventes et positivt resultat før værdireguleringer.

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> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Bruttotab | | (483.909) |
| | | <hr/> |
| Årets resultat | | <u>(483.909)</u> |
| | | |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>(483.909)</u> |
| | | <u>(483.909)</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 12.721.356 |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | 12.721.356 |
| Anlægsaktiver | | 12.721.356 |
| Andre tilgodehavender | | 225.199 |
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital | | 3.040.000 |
| Tilgodehavender | | 3.265.199 |
| Likvide beholdninger | | 162.500 |
| Omsætningsaktiver | | 3.427.699 |
| Aktiver | | 16.149.055 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 3.200.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(483.909)</u> |
| Egenkapital | | <u>2.716.091</u> |
| | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.500 |
| Anden gæld | 2 | <u>13.430.464</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>13.432.964</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>13.432.964</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>16.149.055</u> |
| | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 3 | |

Egenkapitaloppgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 3.200.000 | 0 | 3.200.000 |
| Årets resultat | 0 | (483.909) | (483.909) |
| Egenkapital ultimo | 3.200.000 | (483.909) | 2.716.091 |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|--|
| 1. Materielle anlægsaktiver | |
| Tilgange | <u>12.721.356</u> |
| Kostpris ultimo | <u>12.721.356</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>12.721.356</u> |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,45% pr. 31.12.16. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,9 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdi med 1,1 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år, udgør 2.216 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 370 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en leje-kontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2032.

| | 2016 kr. |
|-----------------------------|--------------------------|
| 2. Anden gæld | |
| Andre skyldige omkostninger | <u>13.430.464</u> |
| | <u>13.430.464</u> |

Anden gæld består af skyldig købesum for investeringsejendom på i alt 12.148 t.kr., skyldige omkostninger i forbindelse med ejendomshandel samt opstart af administration på i alt 1.261 t.kr. samt øvrige skyldige omkostninger på i alt 21 t.kr.

Den skyldige købesum er efter balancedagen finansieret ved optaget bankgæld og fuldt indbetalt stamkapital.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Dette er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 25.11.2016 - 31.12.2016. Der er således ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

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.

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.