Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Nordstensvej 11
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Sortemosevej 15 P/S

Lyngebækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 39 78 25 96

Årsrapport

14. august - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2019.

Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 14. august - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 14. august - 31. december 2018 for Sortemosevej 15 P/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. august - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 28. marts 2019

Direktion

Jakob Venø Schougaard

Bestyrelse

Ib Henrik Rønje	Steen Raagaard Andersen	Jakob Venø Schougaard

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sortemosevej 15 P/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Sortemosevej 15 P/S for regnskabsåret 14. august - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14. august - 31. december 2018 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

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.

Hillerød, den 28. marts 2019

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sortemosevej 15 P/S Lyngebækgårds Alle 4 2990 Nivå	
	CVR-nr.:	39 78 25 96
	Stiftet:	14. august 2018
	Hjemsted:	Fredensborg
	Regnskabsår:	14. august - 31. december
Bestyrelse	Ib Henrik Rønje Steen Raagaard Andersen Jakob Venø Schougaard	
Direktion	Jakob Venø Schougaard	
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød	
Modervirksomhed	Kongeegen A/S	

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sortemosevej 15 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostinger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reperations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Resultatopgørelse

Note		14/8 2018 - 31/12 2018 kr.
	Bruttofortjeneste	**3.761.848**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	17.563.825
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	57.194
	Andre finansielle indtægter	88.931
	Øvrige finansielle omkostninger	-5.074.315
	Årets resultat	**16.397.483**
	Forslag til resultatdisponering:	
	Udbytte for regnskabsåret	4.500.000
	Overføres til overført resultat	11.897.483
	Disponeret i alt	**16.397.483**

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Balance

Aktiver

Note		31/12 2018 kr.
	Anlægsaktiver	
2	Investeringsejendomme	70.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	70.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**70.000.000**
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.551.419
	Andre tilgodehavender	7.005.410
	Periodeafgrænsningsposter	19.656
	Tilgodehavender i alt	11.576.485
	Likvide beholdninger	481.397
	Omsætningsaktiver i alt	**12.057.882**
	Aktiver i alt	**82.057.882**

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Balance

Passiver

Note		31/12 2018 kr.
	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	500.000
3	Overført resultat	31.072.054
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.500.000
	Egenkapital i alt	**36.072.054**
	Gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	43.092.098
	Deposita	2.084.711
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.176.809
4	Gældsforpligtelser	764.801
	Gæld til pengeinstitutter	27
	Anden gæld	44.191
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	809.019
	Gældsforpligtelser i alt	**45.985.828**
	Passiver i alt	**82.057.882**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at drive virksomhed med investering i fast ejendom og anden efter bestyrelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

	31/12 2018 kr.
2. Investeringsejendomme	
Kostpris 14. august 2018	0
Tilgang i årets løb	52.436.175
Kostpris 31. december 2018	**52.436.175**
Regulering til dagsværdi 14. august 2018	0
Årets regulering til dagsværdi	17.563.825
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	**17.563.825**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**70.000.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene på kr. 5,2 mio. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger på kr. 0,3 mio. fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne markedsrapporters bedømmelser af markedsniveauet, den anvendte afkastsats udgør 6,8% samt en inflation på 2%.

3. Overført resultat	
Årets overførte overskud eller underskud	11.897.483
Koncerntilskud	19.174.571
	31.072.054

4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	**Restgæld efter 5 år kr.**	**Gæld i alt 31/12 2018 kr.**
Gæld til realkreditinstitutter	764.801	40.789.691	43.856.899
Deposita	0	0	2.084.711
	764.801	**40.789.691**	**45.941.610**

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har selskabet udstedt pantebreve for nom. t.kr. 44.000, vedrørende gæld for t.kr. 43.857, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 70.000.

6. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kongeegen A/S, Nivå.

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

PENNEO

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

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

Jakob Venø Schougaard
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056
IP: 95.166.xxx.xxx
2019-03-29 13:14:50Z
NEM ID

Jakob Venø Schougaard
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-540576641056
IP: 95.166.xxx.xxx
2019-03-29 13:14:50Z
NEM ID

Steen Raagaard Andersen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623
IP: 91.216.xxx.xxx
2019-03-29 13:50:03Z
NEM ID

Ib Henrik Rønje
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-122662699876
IP: 95.166.xxx.xxx
2019-03-29 13:52:42Z
NEM ID

Claus Koskelin
Statsautoriseret revisor
På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146
IP: 62.243.xxx.xxx
2019-03-29 14:15:19Z
NEM ID

Steen Raagaard Andersen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623
IP: 91.216.xxx.xxx
2019-04-01 07:25:16Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 1ETE0-20FJ6-5XVJX-KG0QI-D5PI8-T0OPS

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>**. 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**