# K/S Gladsaxevej, Søborg

**Hammershusgade 9**
**2100 København**

**CVR-nr. 31 04 85 32**

## Årsrapport for 2017

**(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2018

Advokat Christian Schwarz-Hansen
dirigent

## Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| **Ledelsesberetning** | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| **Årsregnskab** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance 31. december | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Gladsaxevej, Søborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2018

**Bestyrelse**

Jesper Kiel Sloth
formand

Finn Poul Bech Hansen

Hanne Wedell-Neergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kommanditisterne i K/S Gladsaxevej, Søborg*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gladsaxevej, Søborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

**Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 som omtaler, at selskabet, som følge af den aktuelle udlejningssituation, er afhængig af investorindbetalinger til dækning af selskabets forpligtelser. Selskabets finansiering er indtil videre forlænget til ultimo februar 2018 og det er bestyrelsen vurdering, at finansieringen løbende vil kunne forlænges.

**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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**
Vort 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.

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. februar 2018

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

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23451

## Selskabsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | K/S Gladsaxevej, Søborg<br>Hammershusgade 9<br>2100 København |
| | CVR-nr.: 31 04 85 32 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 |
| | Hjemsted: København |
| **Bestyrelse** | Jesper Kiel Sloth, formand<br>Finn Poul Bech Hansen<br>Hanne Wedell-Neergaard |
| **Komplementar** | ApS Komplementarselskabet Gladsaxevej, Søborg |
| **Revision** | Grant Thornton<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø |

# Ledelsesberetning

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen beliggende: Gladsaxevej 341-347, 2860 Søborg - matr.nr. 13 C m. fl., Gladsaxe.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,50% er dagsværdien for ejendommen kr. 71,0 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -2,9 mio. og ca. kr. 2,6 mio.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 17.172.288, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 10.248.689.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Gladsaxevej, Søborg for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

# Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

## Balancen

### Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til norminel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

# Anvendt regnskabspraksis

**Gældsforpligtelser**

Gældsposter tilknyttet ejendommen er målt til amortiseret kostpris. Tilknyttede gældsposter er jf. overgangsbestemmelsen for den nye årsregnskabslov fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015. Over afdragstiden foretages der amortisering af forskellen til lånenes nominelle værdi over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2017<br>kr. | 2016<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **7.887.313** | **6.432.772** |
| Andre eksterne omkostninger | | -476.497 | -141.568 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **7.410.816** | **6.291.204** |
| Finansielle indtægter | | 183.286 | 219.077 |
| Finansielle omkostninger | | -5.766.390 | -5.763.456 |
| **Ordinært resultat** | | **1.827.712** | **746.825** |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | -19.000.000 | 0 |
| **Årets resultat** | | **-17.172.288** | **746.825** |
| **Resultatdisponering** | | | |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført overskud | | -17.172.288 | 746.825 |
| | | **-17.172.288** | **746.825** |

## Balance 31. december

| | Note | 2017<br>kr. | 2016<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Aktiver** | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 71.000.000 | 90.000.000 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **71.000.000** | **90.000.000** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **71.000.000** | **90.000.000** |
| Tilgodehavender fra lejere | | 113.634 | 307.394 |
| Andre tilgodehavender | | 3.368.995 | 3.869.266 |
| Tilgodehavende investorindskud | | 512.500 | 682.800 |
| **Tilgodehavender** | | **3.995.129** | **4.859.460** |
| **Likvide beholdninger** | | **2.429.690** | **2.411.955** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **6.424.819** | **7.271.415** |
| **Aktiver i alt** | | **77.424.819** | **97.271.415** |

## Balance 31. december

| | Note | 2017<br>kr. | 2016<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Passiver** | | | |
| Virksomhedskapital | | 21.842.100 | 21.842.100 |
| Overført resultat | | -32.090.789 | -18.560.242 |
| **Egenkapital** | 4 | **-10.248.689** | **3.281.858** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 43.860.023 |
| Gældsbreve | | 15.000.000 | 15.000.000 |
| ApS Komplementarselskabet | | 109.465 | 182.301 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 5 | **15.109.465** | **59.042.324** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 62.323.049 | 24.297.802 |
| Banker | | 5.735.479 | 6.451.569 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 30.488 | 11.576 |
| Anden gæld | | 4.475.027 | 4.186.286 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **72.564.043** | **34.947.233** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **87.673.508** | **93.989.557** |
| **Passiver i alt** | | **77.424.819** | **97.271.415** |
| Likviditet | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

# Noter

## 1 Likviditet

Som følge af, at selskabets ejendom ikke er udlejet fra 31. december 2017 er selskabet afhængig af investorindskud, således at forpligtelserne kan betales efterhånden som de forfalder. Investorerne har tilkendegivet, at de vil tilføre selskabet den fornødne likviditet. Selskabets finansiering er indtil videre forlænget til ultimo februar 2018 og det er bestyrelsen vurdering, at finansieringen løbende vil kunne forlænges.

| | 2017<br>kr. | 2016<br>kr. |
|---|---|---|
| **2 Værdireguleringer af investeringsaktiver** | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | -19.000.000 | 0 |
| **Værdiregulering investeringsejendomme** | **-19.000.000** | **0** |
| | **-19.000.000** | **0** |

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2017 | 104.329.686 |
| Kostpris 31. december 2017 | 104.329.686 |
| Værdireguleringer 1. januar 2017 | -14.329.686 |
| Årets værdireguleringer | -19.000.000 |
| Værdireguleringer 31. december 2017 | -33.329.686 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017** | **71.000.000** |
| Afkastkrav til ejendommen i procent | 6,50 % |

## Noter

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede leje-indtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger 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 vurdering af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,25% | Basis | 0,25 % |
|---|---|---|---|
| Afkastprocent, % | 6,25 | 6,50 | 6,75 |
| Dagsværdi, mio. kr. | 73,6 | 71,0 | 68,1 |
| Ændring i dagsværdi, mio. kr. | 2,6 | 0,0 | -2,9 |

# Noter

## 4 Egenkapital

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 21.842.100 | -18.560.242 | 3.281.858 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | 3.641.741 | 3.641.741 |
| Årets resultat | 0 | -17.172.288 | -17.172.288 |
| **Egenkapital 31. december 2017** | **21.842.100** | **-32.090.789** | **-10.248.689** |

| | 2017<br>kr. | 2016<br>kr. |
|---|---|---|
| **Kontant andel af stamkapital** | | |
| Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således: | | |
| Indbetalt stamkapital 1. januar 2017 | 21.842.100 | 19.842.100 |
| Årets investorindbetalinger | 0 | 2.000.000 |
| Årets udlodninger | 0 | 0 |
| **Kontant andel af stamkapital i alt** | **21.842.100** | **21.842.100** |
| Den hertil svarende stamkapital specificeres således: | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 378.000 | 37.800.000 | 37.800.000 |
| Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør | -102.487 | 32.819 |

# Noter

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2017 | Gæld 31. december 2017 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Banker | 0 | 0 | 17.987.470 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 43.860.023 | 0 | 43.860.022 | 0 |
| Renteswap | 0 | 0 | 475.557 | 0 |
| Gældsbreve | 15.000.000 | 15.000.000 | 0 | 0 |
| ApS Komplementarselskabet | 182.301 | 109.465 | 0 | 109.465 |
| | **59.042.324** | **15.109.465** | **62.323.049** | **109.465** |

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån, banklån og kassekredit. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 71.000.000. Herudover har selskabet et ejerpantebrev på kr. 15.000.000 som ikke er lagt til sikkerhed for gæld. Bankindestående er stillet til sikkerhed for swapforpligtigelse og bankgæld.