

K/S Allerød Torv

Parkvej 3, 3400 Hillerød

CVR-nr. 19 32 34 98

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22. april 2021

David Braae Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Allerød Torv.

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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 22. april 2021

Direktion

Henrik Bonde Jacobsen

Bestyrelse

David Braae Holm
Formand

Henrik Bonde Jacobsen

Martin Bonde Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Allerød Torv

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Allerød Torv for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. april 2021

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34481

Selskabsoplysninger

| | |
|------------|--|
| Selskabet | K/S Allerød Torv Parkvej 3 3400 Hillerød CVR-nr.: 19 32 34 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 28. marts 1996 Hjemsted: Hillerød |
| Bestyrelse | David Braae Holm, formand Henrik Bonde Jacobsen Martin Bonde Jacobsen |
| Direktion | Henrik Bonde Jacobsen |
| Revisor | Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed vedrørende et antal forretningslejemål beliggende Allerød Torv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 538.854, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.835.689.

Ejendommen værdiansættes som investeringsejendom til markedsværdi. Der er indgået en række nye lejemål i 2020 og 2021, som kræver investeringer i indretning af lejemålene. Investeringerne forventes afsluttet ultimo 2021, hvorefter de nyindrettede lejemål kan tages i brug af de nye lejere. Ikke udlejede lokaler er medtaget til den værdi, de forventes udlejet til, fratrukket den manglende huslejeindtægt baseret på en "lejegaranti på to år" måtte man sælge ejendommen.

Selskabets har indgået Option om salg af ca. halvdelen af ejendommen. Ny lokalplan for ejendommen og en række tilstødende ejendomme som ejes af Optionshaver er godkendt af Allerød Kommune i 2020. En enkel forudsætning for Optionshaver mangler endnu afklaring, hvorefter Optionen forventes udnyttet medio 2021.

Året har været præget af dels tomme lejemål, og dels manglende indtægter s.f.a Covis 19 nedlukningen af flere lejeres butikker. Ledelsen forventer lejebetalingerne normaliseret ultimo 2021. Selskabets drift og likviditet vil være negativ i 2021, hvorfor kommanditisterne har afgivet tilsagn om at tilføre den nødvendige likviditet. A/S Allerød Torv har tilkendegivet at ville træde tilbage for andre kreditorer, ligesom moderselskabet, vil stille den fornødne likviditet til rådighed, for ombygning og indretning af tomme lejemål til nye lejere.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-----------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 153.162 | -443.728 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -26.423 | -26.423 |
| Resultat før finansielle poster | | 126.739 | -470.151 |
| Finansielle indtægter | | 7.591 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -673.184 | -968.512 |
| Årets resultat | | -538.854 | -1.438.663 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -538.854 | -1.438.663 |
| | | -538.854 | -1.438.663 |

Balance 31. december

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 41.685.108 | 40.928.055 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 | 36.781 | 63.204 |
| Materielle anlægsaktiver | | 41.721.889 | 40.991.259 |
| Anlægsaktiver i alt | | 41.721.889 | 40.991.259 |
| Andre tilgodehavender | | 182.701 | 282.538 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 45.510 | 44.400 |
| Tilgodehavender | | 228.211 | 326.938 |
| Likvide beholdninger | | 388.743 | 1.518.974 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 616.954 | 1.845.912 |
| Aktiver i alt | | 42.338.843 | 42.837.171 |

Balance 31. december

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Hævet kommanditister | | -3.625.000 | -3.625.000 |
| Overført resultat | | -710.689 | -171.835 |
| Egenkapital | | -1.835.689 | -1.296.835 |
| Ansvarlig lånekapital | | 22.148.442 | 20.468.559 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 17.394.394 | 19.191.984 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 39.542.836 | 39.660.543 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.782.607 | 1.758.828 |
| Anden gæld | | 2.352.454 | 2.197.000 |
| Deposita | | 496.635 | 517.635 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.631.696 | 4.473.463 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 44.174.532 | 44.134.006 |
| Passiver i alt | | 42.338.843 | 42.837.171 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Hævet kommanditister | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. januar 2020 | 2.500.000 | -3.625.000 | -171.835 | -1.296.835 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -538.854 | -538.854 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 2.500.000 | -3.625.000 | -710.689 | -1.835.689 |

Noter

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 434.283 | 787.252 |
| Andre finansielle omkostninger | 238.901 | 179.685 |
| Valutakurstab | 0 | 1.575 |
| | 673.184 | 968.512 |
| 2 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| | | kr. |
| Kostpris 1. januar 2020 | | 49.645.123 |
| Tilgang i årets løb | | 757.053 |
| Kostpris 31. december 2020 | | 50.402.176 |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | | -8.717.068 |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | | -8.717.068 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | | 41.685.108 |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. - 2.937 og t.kr. 3.427.

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2020 | 234.731 |
| Kostpris 31. december 2020 | 234.731 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | 171.527 |
| Årets afskrivninger | 26.423 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | 197.950 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 36.781 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2020 kr. | Gæld 31. december 2020 kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 20.468.559 | 22.148.442 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 19.191.984 | 19.177.001 | 1.782.607 | 10.777.155 |
| | 39.660.543 | 41.325.443 | 1.782.607 | 10.777.155 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 19.177, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 41.685. Der er pantsat et ejerpantebrev til ejerforeningen Allerød Torv på t.kr. 232.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Allerød Torv for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ekstern ejendomsadministration, kontorhold, revision mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Der indgår som følge af selskabsformen ikke aktuel eller udskudt skat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1-3 år |

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.