

K/S Stenløse Center 2000, Stenløse
CVR 25 76 77 05

ÅRSRAPPORT

FRA 1.1.2019 TIL 31.12.2019
20. REGNSKABSÅR

Godkendt på generalforsamlingen
22. april 2020

Dirigent

Indhold

	SIDE
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2019 for K/S Stenløse Center 2000, Stenløse.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 20. marts 2020

Bestyrelse:

Ole R. Jensen

Jan Henrik Madsen

Niels Søgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Stenløse Center 2000, Stenløse.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stenløse Center 2000, Stenløse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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:

* 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

København, den 20. marts 2020

Grant Thornton

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr: 34 20 99 36



Claus Carlsen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Stenløse Center 2000, Stenløse c/o Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 25 76 77 05 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december	
Revision	Grant Thornton Statsautoriserede revisorer Stockholmsgade 45 2100 København Ø	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 22. april 2020 hos: Newsec Property Asset Management Denmark A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby	
Bestyrelse	Ole R. Jensen Lyngtoften 14 2800 Kgs. Lyngby	Niels Søgaard Hegnetsvej 10A 3450 Allerød
	Jan Henrik Madsen Strandpromenaden 3 D, st. 3000 Helsingør	
Bankforbindelse	Jyske Bank	
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom	

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 6.089 og selskabets balance, pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 63.751.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 tilbageførelser 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 forpligtelsens 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 hver enkelt regnskabsposter.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse

1. januar 2019 - 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		7.165.239	7.340.595
Driftsomkostninger		-884.206	-476.058
Andre eksterne omkostninger		-199.420	-188.338
Bruttofortjeneste		6.081.613	6.676.199
Værdireguleringer	1	550.000	1.769.000
Resultat før finansielle poster		6.631.613	8.445.199
Finansieringsomkostninger		-542.231	-621.420
Årets resultat		6.089.382	7.823.779
Resultatdisponering			
Årets resultat		6.089.382	7.823.779
Overført fra tidligere år		51.071.877	44.748.098
Til disposition		57.161.259	52.571.877
Fordeles således:			
Udlodning		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		55.661.259	51.071.877
Disponeret		57.161.259	52.571.877

Balance

Pr. 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>112.319.000</u>	<u>111.769.000</u>
Langfristede aktiver		<u>112.319.000</u>	<u>111.769.000</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>112.319.000</u>	<u>111.769.000</u>
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender		<u>710.920</u>	<u>1.216.539</u>
Tilgodehavender		<u>710.920</u>	<u>1.216.539</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>710.920</u>	<u>1.216.539</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>113.029.920</u></u>	<u><u>112.985.539</u></u>

Penneo dokumentnøgle: 3YCPD-U8GQV-6JLIM-20GET-ZKA0E-EJEK

Balance

Pr. 31. december 2019	Note	2019 kr.	2018 kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 30.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		8.365.000	8.365.000
Overført resultat i alt		55.386.272	51.071.877
EGENKAPITAL I ALT		63.751.272	59.436.877
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	42.989.957	45.564.137
Mlr. ApS Kompl.selskabet Stenløse Center 2000		111.245	111.679
Deposita		1.971.961	2.018.956
Langfristede forpligtelser		45.073.163	47.694.772
Kortfristede forpligtelser			
Prioritetsgæld		3.087.477	3.507.147
Gæld til pengeinstitutter		111.474	1.596.648
Anden gæld		1.006.534	750.095
Kortfristede forpligtelser		4.205.485	5.853.890
FORPLIGTELSE I ALT		49.278.648	53.548.662
PASSIVER I ALT		113.029.920	112.985.539
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalforklaring

	2019 kr.	2018 kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	8.365.000	8.365.000
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>8.365.000</u>	<u>8.365.000</u>
Overført resultat tidligere år	51.071.877	44.748.098
Øvrige reguleringer	-274.987	0
Overført af årets resultat	6.089.382	7.823.779
Udlodning	<u>-1.500.000</u>	<u>-1.500.000</u>
Overført resultat i alt	<u>55.386.272</u>	<u>51.071.877</u>
Egenkapital i alt	<u><u>63.751.272</u></u>	<u><u>59.436.877</u></u>

Penneo dokumentnøgle: 3YCPD-U8GQV-6JLIM-20GET-ZKA0E-EJEK

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	<u>550.000</u>	<u>1.769.000</u>
Værdireguleringer	<u><u>550.000</u></u>	<u><u>1.769.000</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Stenløse Center	<u>7,00%</u>	<u>7,00%</u>

2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er udbetalt kr. 90.000 i vederlag til bestyrelsen.

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	kr.	kr.
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2019	92.000.000	92.000.000
Tilgang primo, bygning	813.308	813.308
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
Købsomkostninger, primo	8.000.000	8.000.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2019	100.813.308	100.813.308
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2019	10.955.692	9.186.692
Årets opskrivninger	550.000	1.769.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger pr. 31/12 2019	11.505.692	10.955.692
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering pr. 31/12 2019	11.505.692	10.955.692
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	<u>112.319.000</u>	<u>111.769.000</u>

Investeringsejendommen omfatter en retail-ejendom på 5565 m², beliggende i Egedal Centret, Stenløse. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2 % p.a. og et afkast på 7 %. Lejeindtægter er baseret på indgåede kontrakter. Vedligeholdelsesomkostninger er baseret på historisk realiserede omkostninger.

Noter til årsrapporten

4 Gældsforpligtelse

Afdrag på langfristede forpligtelser under 1 år udgør t.kr. 3.087 og langfristede forpligtelser over 5 år udgør t.kr. 31.000.

5 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 112.030 samt ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

6 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Stenløse Center 2000, Stenløse har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Stenløse Center 2000, Stenløse har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Komplementarselskabet Stenløse Center 2000.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.

PENNEO

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

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

Niels Søgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-910315942790

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-04-23 10:06:06Z

NEM ID 

Jan Henrik Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-657924226466

IP: 109.56.xxx.xxx

2020-04-23 11:05:27Z

NEM ID 

Ole Kristian Roed Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-044229518350

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-04-27 06:46:19Z

NEM ID 

Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-04-27 06:48:26Z

NEM ID 

Ditte Kjærgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:25326296-RID:13193431

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-05-01 09:50:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3YCPD-U8GQV-6JLIM-20GET-ZKA0E-EJEKF

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>