

K/S East Dereham

Vejdammen 51

2840 Holte

CVR-nr. 26311489

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.03.2019

Dirigent

Navn: Ivan Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S East Dereham
Vejdammen 51
2840 Holte

CVR-nr.: 26311489
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Ivan Andersen, formand
Niels Otto Erik Nielsen
Preben Grønbæk

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S East Dereham.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.03.2019

Bestyrelse

Ivan Andersen
formand

Niels Otto Erik Nielsen

Preben Grønbæk

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S East Dereham

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S East Dereham for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 21.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Market Place, East Dereham, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 28.12.2001.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssig som forventet for K/S East Dereham. Årets resultat udviser et underskud på 20 t.kr.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. 260 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 31.12.2018 udgør 8.989 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på 8.325 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		989.976	976.738
Andre eksterne omkostninger		<u>(13.356)</u>	<u>(136.329)</u>
Driftsresultat		976.620	840.409
Andre finansielle indtægter	2	232	103.148
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(736.426)</u>	<u>(787.077)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		240.426	156.480
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(260.000)</u>	<u>422.880</u>
Årets resultat		<u>(19.574)</u>	<u>579.360</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(19.574)</u>	<u>579.360</u>
		<u>(19.574)</u>	<u>579.360</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		18.058.000	18.318.000
Materielle anlægsaktiver	4	18.058.000	18.318.000
Anlægsaktiver		18.058.000	18.318.000
Andre tilgodehavender		618	0
Tilgodehavender		618	0
Likvide beholdninger		373.962	311.020
Omsætningsaktiver		374.580	311.020
Aktiver		18.432.580	18.629.020

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(8.325.000)	(8.325.000)
Overført overskud eller underskud		<u>5.313.555</u>	<u>5.333.129</u>
Egenkapital		<u>8.988.555</u>	<u>9.008.129</u>
Anden gæld		<u>9.030.000</u>	<u>9.030.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.030.000</u>	<u>9.030.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	29.195
Anden gæld		172.625	331.186
Periodeafgrænsningsposter		<u>226.400</u>	<u>230.510</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>414.025</u>	<u>590.891</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.444.025</u>	<u>9.620.891</u>
Passiver		<u>18.432.580</u>	<u>18.629.020</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.000.000	(8.325.000)	5.333.129	9.008.129
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(19.574)</u>	<u>(19.574)</u>
Egenkapital ultimo	<u>12.000.000</u>	<u>(8.325.000)</u>	<u>5.313.555</u>	<u>8.988.555</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	<u>232</u>	<u>103.148</u>
	<u>232</u>	<u>103.148</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	730.305	719.947
Valutakursreguleringer	<u>6.121</u>	<u>67.130</u>
	<u>736.426</u>	<u>787.077</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>12.630.726</u>
Kostpris ultimo	<u>12.630.726</u>
Dagsværdireguleringer primo	5.687.274
Årets dagsværdireguleringer	<u>(260.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>5.427.274</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.058.000</u>

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 2.183.000 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2018.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	117.050 GBP
Anvendt afkastkrav	5,00%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Ejendommen er fremlejet til Co-operative Foodstores Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt til 2037. Lejen garanteres af Co-operative Group Ltd. Den oprindelige lejekontrakt er uopsigelig frem til 2071.

Følsomhedsanalyse

En ændring af det anvendte afkast krav med +/- 1%-point vil værdien af investeringsejendommen udgøre følgende:

+ 1%-point	15.046.586 kr.
- 1%-point	22.574.015 kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Der er ikke langfristede gældsforpligtelser, der forfalder mere end 5 år efter statusdagen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til gældsbreve er deponeret pant i kommanditistselskabets ejendom.

Nominel restgæld på lån udgør 9.030 t.kr. pr. 31.12.2018.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.058 t.kr. pr. 31.12.2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.