



K/S East Dereham

Vejdammen 51, 2840 Holte
CVR-nr. 26311489

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.03.2020

Ivan Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S East Dereham

Vejdammen 51

2840 Holte

CVR-nr.: 26311489

Hjemsted: Rudersdal

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Ivan Andersen, formand

Preben Grønbæk

Niels Otto Erik Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.03.2020

Bestyrelse

Ivan Andersen
formand

Preben Grønbæk

Niels Otto Erik Nielsen

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 26.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2019 blev driftsmæssig som forventet for K/S East Dereham. Årets resultat udviser et overskud på 1.293 t.kr.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme en gevinst på kr. 1.079 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapitalen pr. 31.12.2019 udgør 10.282 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		992.619	989.976
Andre eksterne omkostninger		(52.227)	(13.356)
Bruttoresultat		940.392	976.620
Andre finansielle indtægter	1	1.018	232
Andre finansielle omkostninger	2	(727.020)	(736.426)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		214.390	240.426
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.079.000	(260.000)
Årets resultat		1.293.390	(19.574)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.293.390	(19.574)
Resultatdisponering		1.293.390	(19.574)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		19.137.000	18.058.000
Materielle aktiver	3	19.137.000	18.058.000
Anlægsaktiver		19.137.000	18.058.000
Andre tilgodehavender		4.052	618
Tilgodehavender		4.052	618
Likvide beholdninger		471.755	373.962
Omsætningsaktiver		475.807	374.580
Aktiver		19.612.807	18.432.580

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Ikke-indbetalt registreret kapital		(8.325.000)	(8.325.000)
Overført overskud eller underskud		6.606.945	5.313.555
Egenkapital		10.281.945	8.988.555
Anden gæld		9.030.000	9.030.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	9.030.000	9.030.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.633	15.000
Anden gæld		50.429	172.625
Periodeafgrænsningsposter		236.800	226.400
Kortfristede gældsforpligtelser		300.862	414.025
Gældsforpligtelser		9.330.862	9.444.025
Passiver		19.612.807	18.432.580
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.000.000	(8.325.000)	5.313.555	8.988.555
Årets resultat	0	0	1.293.390	1.293.390
Egenkapital ultimo	12.000.000	(8.325.000)	6.606.945	10.281.945

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Renteindtægter i øvrigt	284	232
Valutakursreguleringer	734	0
	1.018	232

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	723.535	730.305
Valutakursreguleringer	3.485	6.121
	727.020	736.426

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.630.726
Kostpris ultimo	12.630.726
Dagsværdireguleringer primo	5.427.274
Årets dagsværdireguleringer	1.079.000
Dagsværdireguleringer ultimo	6.506.274
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.137.000

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 2.183.000 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2019.

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.

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

+ 1%-point	15.946.082 kr.
- 1%-point	23.923.506 kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Anden gæld	9.030.000
	9.030.000

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

5 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. 31.12.2019.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.137 t.kr. pr. 31.12.2019

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.

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.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens 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.