

# K/S Egedalscenteret

CVR-nr. 29 93 28 40

## Årsrapport 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14 /9 2018. Revision er fravalgt.



---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

K/S Egedalscenteret  
Kassemosevej 16a  
3520 Farum

CVR-nr.

29 93 28 40

Stiftet:

4. oktober 2006

Hjemsted:

Furesø kommune

Regnskabsår:

1. april – 30. april

**Komplementar**

Egedalscenteret ApS

**Direktion/bestyrelse**

Per Eriksen

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for K/S Egedalscenteret.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har fravalgt revision. Ledelsen anser betingelserne for opfyldt herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 10. august 2018

Komplementaren:

  
\_\_\_\_\_  
Per Eriksen

I ledelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Per Eriksen

# **Ledelsesberetning**

## **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten består i udlejning og drift af ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen har været som forventet, og der er realiseret driftsmæssigt overskud. Resultatet udgør et overskud på 1,6 mio.kr., og det er efter omstændighederne tilfredsstillende.

Selskabets ejendom værdiansættes til markedsværdi, og værdien er behæftet med usikkerhed. Værdien af ejendommen sker ud fra et afkast på ca. 6,25%, under hensyntagen til leje på ikke udlejede lokaler etc.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### **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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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**

#### **Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder advokatbi-stand, revision og bestyrelsesvederlag mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat**

Skat af kommanditselskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i kommanditselskabets årsrapport.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens drifts-afkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse 2017/2018

	Note	2017/18	2016/17
Lejeindtægter		3.093.447	2.962.953
Direkte omkostninger		-479.601	-457.337
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.613.846</b>	<b>2.505.616</b>
Andre eksterne omkostninger		-89.232	-192.264
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter	2	0	0
Værdiregulering		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.524.614</b>	<b>2.313.352</b>
Afskrivninger	4	0	0
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	3	-894.448	-1.065.199
<b>Årets resultat</b>		<b>1.630.166</b>	<b>1.248.153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		1.630.166	1.248.153
Udbytte for regnskabsåret		-250.000	0
Reserve for dagværdi		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.380.166</b>	<b>1.248.153</b>



## Balance pr. 30. april

### Aktiver

	Note	2018	2017
Investeringsejendom		55.000.000	55.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		460.018	460.018
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>55.460.018</b>	<b>55.460.018</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.460.018</b>	<b>55.460.018</b>
Lejetilgodehavender		217.914	243.824
Mellemregning tilknyttet virksomheder		648.056	-26.015
Andre tilgodehavender / periodeafgr.		303.374	157.000
Periodeafgrænsningsposter		0	
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.169.344</b>	<b>374.809</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.169.344</b>	<b>374.809</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>56.629.362</b>	<b>55.834.827</b>

## Balance pr. 30. april

### Passiver

	Note	2018	2017
Indskudskapital		0	0
Opskrivningshenlæggelser		7.164.322	7.164.322
Overført overskud		2.435.418	805.252
Foreslået udbytte for regnskabsåret		-250.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9.349.740</b>	<b>7.969.574</b>
Prioritetsgæld		28.641.995	29.000.000
Pantebrevsgæld		2.842.929	5.100.000
Bankgæld		14.000.000	12.242.800
Kort del af lang gæld		-2.000.000	-1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>43.484.924</b>	<b>45.342.800</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	2.000.000	1.000.000
Gæld til pengeinstitutter		680.026	764.851
Anden gæld		1.114.672	757.602
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.794.698</b>	<b>2.522.453</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47.279.622</b>	<b>47.865.253</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>56.629.362</b>	<b>55.834.827</b>
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Andre driftsudgifter / - indtægter</b>		
diverse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter prioritetsgæld etc.	894.448	1.065.199
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>894.448</u></b>	<b><u>1.065.199</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	Andre anlæg	Investerings-
	drittsmidler,	ejendom
	inventar	
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Kostpris 1. maj	620.018	47.835.678
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april	<u>620.018</u>	<u>47.835.678</u>
Værdiregulering til dagsværdi 1. maj	-160.000	7.164.322
Årets værdiregulering / afskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering til dagsværdi 30. april / akk. Afskr.	<u>-160.000</u>	<u>7.164.322</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>460.018</u></b>	<b><u>55.000.000</u></b>

Værdien af ejendommen sker ud fra et afkast på ca. 6,25%, under hensyntagen til leje på ikke udlejede lokaler etc. En afvigelse på en 0,5% på afkastet vil påvirke værdien med ca. 4 mio. i op-/nedadgående retning.

## Noter

	2018	2017
<b>5 Egenkapital</b>		
kommanditselskab 1. maj	0	0
kommanditselskab 30. april	0	0
Overkurs ved emission 1. maj	0	0
Overkurs ved emission 30. april	0	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 1. maj	7.164.322	7.164.322
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 30. april	7.164.322	7.164.322
Overført overskud 1. maj	805.252	-442.901
Regulering forhold i primo balancen, fundamental fejl	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	1.630.166	1.248.153
Overført overskud 30. april	2.435.418	805.252
Henlagt til udbytte 1. maj	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	-250.000	0
Henlagt til udbytte 30. april	-250.000	0
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>9.349.740</b>	<b>7.969.574</b>
Stamkapitalen udgør 30 mio.kr.		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Prioritetsgæld</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	38.484.924	40.342.800
Afdrag der forfalder om 1-4 år	7.000.000	5.000.000
Langfristet del	45.484.924	45.342.800
Heraf afdrag der forfalder inden for 1 år	2.000.000	1.000.000

## **Noter**

### **7 Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst pant i selskabets ejendom svarende til størrelsen af den langfristede gæld.