

K/S Egedalscenteret

CVR-nr. 29 93 28 40

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28 /9 2017. Revision er fravalgt.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 18. september 2017

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 1,25 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%, under hensyntagen til leje på ikke udlejede lokaler etc. En afvigelse på en 0,5% på afkastet vil påvirke værdien med ca. 5 mio.kr. i op-/nedadgående retning.

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 advokatbistand, 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 2016/2017

	Note	2016/17	2015/16
Lejeindtægter		2.962.953	2.915.238
Direkte omkostninger		-457.337	-473.822
Bruttoresultat		2.505.616	2.441.416
Andre eksterne omkostninger		-192.264	-268.362
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter	2	0	-100.191
Værdiregulering		0	0
Driftsresultat		2.313.352	2.072.863
Afskrivninger	4	0	-40.000
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	3	-1.065.199	-1.227.431
Årets resultat		1.248.153	805.432
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		1.248.153	805.432
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for dagværdi		0	0
Disponeret i alt		1.248.153	805.432

Balance pr. 30. april

Aktiver

	Note	2017	2016
Investeringsejendom		55.000.000	55.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		460.018	460.018
Materielle anlægsaktiver	4	55.460.018	55.460.018
Anlægsaktiver		55.460.018	55.460.018
Lejetilgodehavender		243.824	224.094
Mellemregning tilknyttet virksomheder		-26.015	-634.981
Andre tilgodehavender / periodeafgr.		157.000	257.000
Periodeafgrænsningsposter		0	
Tilgodehavender		374.809	-153.887
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		374.809	-153.887
Aktiver i alt		55.834.827	55.306.131

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2017	2016
Indskudskapital		0	0
Opskrivningshenlæggelser		7.164.322	7.164.322
Overført overskud		805.252	-442.901
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	5	7.969.574	6.721.421
Prioritetsgæld		29.000.000	29.000.000
Pantebrevsgæld		5.100.000	8.100.000
Bankgæld		11.242.800	9.350.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	45.342.800	46.450.000
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.000.000	300.000
Gæld til pengeinstitutter		764.851	731.328
Anden gæld		757.602	1.103.382
Kortfristede gældsforpligtelser		2.522.453	2.134.710
Gældsforpligtelser		47.865.253	48.584.710
Passiver i alt		55.834.827	55.306.131
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Andre driftsudgifter / - indtægter		
diverse	0	100.191
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>100.191</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld etc.	1.065.199	1.227.431
Renter bank	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	0
	<u>1.065.199</u>	<u>1.227.431</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg drittsmidler, inventar	Investerings- ejendom
	<u>620.018</u>	<u>47.835.678</u>
Kostpris 1. maj	620.018	47.835.678
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>620.018</u>	<u>47.835.678</u>
Kostpris 30. april	<u>620.018</u>	<u>47.835.678</u>
Værdiregulering til dagsværdi 1. maj	-120.000	7.164.322
Årets værdiregulering / afskrivning	-40.000	0
	<u>-160.000</u>	<u>7.164.322</u>
Værdiregulering til dagsværdi 30. april / akk. Afskr.	<u>-160.000</u>	<u>7.164.322</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>460.018</u>	<u>55.000.000</u>

Noter

	2017	2016
5 Egenkapital		
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	-442.901	-1.248.333
Regulering forhold i primo balancen, fundamental fejl	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	1.248.153	805.432
Overført overskud 30. april	805.252	-442.901
Henlagt til udbytte 1. maj	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Henlagt til udbytte 30. april	0	0
Egenkapital 30. april	7.969.574	6.721.421

Stamkapitalen udgør 30 mio.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

Afdrag der forfalder senere end 5 år	40.342.800	43.950.000
Afdrag der forfalder om 1-4 år	5.000.000	2.500.000
Langfristet del	45.342.800	46.450.000
Afdrag der forfalder inden for 1 år	1.000.000	300.000
	46.342.800	46.750.000

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.