

K/S Egedalscenteret

CVR-nr. 29 93 28 40

Årsrapport 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29 /9/ 2020. 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for K/S Egedalscenteret.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

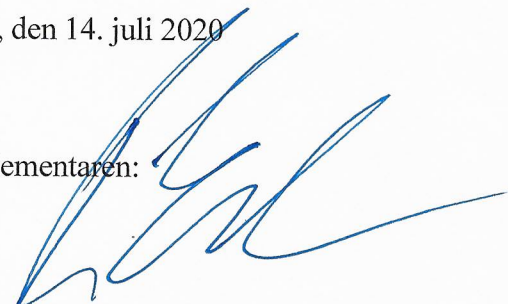
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 14. juli 2020

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 5,4 mio.kr., hvoraf 3 mio.kr. hidrører fra værdiregulering af selskabets ejendom. Resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendom værdiansættes til markedsværdi, og værdien er behæftet med usikkerhed. Værdien af ejendommen sker ud fra et afkast på ca. 6,25%. Selskabets lejeindtægt vil i 2020/21 blive forøget, som følge af at flere lejemål i 2019/20 er ombygget til bolig, og effekten lejeindtægtsmæssigt får først effekt / fuld effekt i regnskabsåret 2020/21.

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

Investeringsjendom

Investeringsjendommen 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 2019/2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Lejeindtægter		3.761.253	3.511.926
Direkte omkostninger		-369.586	-432.534
Bruttoresultat		3.391.667	3.079.392
Andre eksterne omkostninger		-90.534	-98.898
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/udgifter	2	0	0
Værdiregulering		3.064.086	0
Driftsresultat		6.365.219	2.980.494
Afskrivninger	4	0	0
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	3	-994.430	-906.391
Årets resultat		5.370.789	2.074.103
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		2.625.203	2.021.103
Udbytte for regnskabsåret		-318.500	-53.000
Reserve for dagværdi		3.064.086	0
Disponeret i alt		5.370.789	2.074.103

Balance pr. 30. april

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Investeringsejendom		58.064.086	55.000.000
Ombygninger, andre anlæg, driftsmateriel vedr. ejendom		2.435.932	973.107
Materielle anlægsaktiver	4	<u>60.500.018</u>	<u>55.973.107</u>
Anlægsaktiver		<u>60.500.018</u>	<u>55.973.107</u>
Lejetilgodehavender		381.039	231.132
Mellemregning tilknyttet virksomheder		83.486	371.485
Andre tilgodehavender / periodeafgr.		375.000	200.000
Periodeafgrænsningsposter		192.867	0
Tilgodehavender		<u>1.032.392</u>	<u>802.617</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.032.392</u>	<u>802.617</u>
Aktiver i alt		<u>61.532.410</u>	<u>56.775.724</u>

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2019	2018
Indskudskapital		0	0
Opskrivningshenlæggelser		10.228.408	7.164.322
Overført overskud		6.816.224	4.509.521
Foreslået udbytte for regnskabsåret		-621.500	-303.000
Egenkapital	5	16.423.132	11.370.843
Prioritetsgæld		34.494.514	27.208.846
Pantebrevsgæld		0	2.713.632
Bankgæld		7.479.000	13.276.000
Kort del af lang gæld		-2.000.000	-2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	39.973.514	41.198.478
Kortfristet del af langfristet gæld	6	2.000.000	2.000.000
Gæld til pengeinstitutter		1.915.604	968.880
Anden gæld		1.220.160	1.237.523
Kortfristede gældsforpligtelser		5.135.764	4.206.403
Gældsforpligtelser		45.109.278	45.404.881
Passiver i alt		61.532.410	56.775.724
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Andre driftsudgifter / - indtægter		
diverse	0	0
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter prioritetsgæld etc.	994.430	906.391
Øvrige finansielle omkostninger	0	0
	<u>994.430</u>	<u>906.391</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Ombygninger, Andre anlæg driftsmidler, vedr. ejendom	Investerings- ejendom
Kostpris 1. maj	1.133.107	47.835.678
Årets tilgang	1.462.825	3.064.086
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. april	<u>2.595.932</u>	<u>50.899.764</u>
Værdiregulering til dagsværdi 1. maj	-160.000	7.164.322
Årets værdiregulering / afskrivning	0	0
Værdiregulering til dagsværdi 30. april / akk. Afskr.	<u>-160.000</u>	<u>7.164.322</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>2.435.932</u>	<u>58.064.086</u>

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. 5 mio. i op-/nedadgående retning.

Noter

	2020	2019
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	3.064.086	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 30. april	10.228.408	7.164.322
Overført overskud 1. maj	4.509.521	2.435.418
Regulering	-318.500	0
Forslag til årets resultatfordeling	2.625.203	2.074.103
Overført overskud 30. april	6.816.224	4.509.521
Henlagt til udbytte 1. maj	-303.000	-250.000
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	-318.500	-53.000
Henlagt til udbytte 30. april	-621.500	-303.000
Egenkapital 30. april	16.423.132	11.370.843
Stamkapitalen udgør 30 mio.kr.		
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	34.973.514	36.198.478
Afdrag der forfalder om 1-4 år	7.000.000	7.000.000
Langfristet del	41.973.514	43.198.478
Heraf afdrag der forfalder inden for 1 år	2.000.000	2.000.000

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.