

K/S Dalum Centret

**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 28 28 20 44

**Årsrapport for 2021
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. april 2022

Claus Melson
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Dalum Centret.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. marts 2022

Bestyrelse

Stig Jørgensen
formand

Jens Peter Sloth Jørgensen

Jacob Emil Wamberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Dalum Centret

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dalum Centret for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 som omtaler, at selskabet, som følge af afviklingen af ejendommens finansiering, er afhængig af investorindbetalinger til dækning af selskabets forpligtelser.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. marts 2022

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Dalum Centret
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr.: 28 28 20 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: København

Bestyrelse

Stig Jørgensen, formand
Jens Peter Sloth Jørgensen
Jacob Emil Wamberg

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Dalum Centret

Revision

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,0% er dagsværdien for ejendommen kr. 52,1 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -1,8 mio. og ca. kr. 1,9 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.065.431, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 28.381.572.

Som følge af afviklingen af ejendommens finansiering er selskabet afhængig af investorindskud, således at forpligtelserne løbende kan betales efterhånden som de forfalder. Investorerne har tilkendegivet, at de vil tilføre selskabet den fornødne likviditet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dalum Centret for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter ekskl. moms og driftsomkostninger omfattende ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, amortisering af realkreditlån samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedr. gældsforpligtelser.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.223.390	2.886.998
Andre eksterne omkostninger		<u>-354.611</u>	<u>-405.165</u>
Resultat før finansielle poster		2.868.779	2.481.833
Finansielle indtægter		7.444	1.557
Finansielle omkostninger		<u>-510.792</u>	<u>-606.916</u>
Ordinært resultat		2.365.431	1.876.474
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2.065.431</u>	<u>1.876.474</u>

Resultatdisponering**Forslag til resultatdisponering**

Overført overskud		<u>2.065.431</u>	<u>1.876.474</u>
		<u>2.065.431</u>	<u>1.876.474</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	<u>52.100.000</u>	<u>52.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>52.100.000</u>	<u>52.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>52.100.000</u>	<u>52.400.000</u>
Tilgodehavende forbrugs- og fællesregnskaber		139.931	83.821
Andre tilgodehavender		2.706	75.264
Tilgodehavende investorindskud		<u>28.200</u>	<u>18.500</u>
Tilgodehavender		<u>170.837</u>	<u>177.585</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>170.837</u>	<u>177.585</u>
Aktiver i alt		<u><u>52.270.837</u></u>	<u><u>52.577.585</u></u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.906.640	6.066.640
Overført resultat		21.474.932	19.409.501
Egenkapital	4	28.381.572	25.476.141
Banker		600.000	1.600.000
Gæld til realkreditinstitutter		16.410.733	17.817.908
ApS Komplementarselskabet Dalum Centret		97.292	95.480
Deposita		1.073.912	1.107.032
Langfristede gældsforpligtelser	5	18.181.937	20.620.420
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.404.663	2.406.647
Banker		2.920.747	3.416.292
Leverandører af varer og tjenesteydelser		101.028	190.234
Anden gæld		280.890	467.851
Kortfristede gældsforpligtelser		5.707.328	6.481.024
Gældsforpligtelser i alt		23.889.265	27.101.444
Passiver i alt		52.270.837	52.577.585
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	6.066.640	19.409.501	25.476.141
Kontant kapitalforhøjelse	840.000	0	840.000
Årets resultat	0	2.065.431	2.065.431
Egenkapital 31. december 2021	6.906.640	21.474.932	28.381.572

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af afviklingen af ejendommens finansiering er selskabet afhængig af investorindskud, således at forpligtelserne løbende kan betales efterhånden som de forfalder. Investorerne har tilkendegivet, at de vil tilføre selskabet den fornødne likviditet.

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

Værdiregulering investeringsejendomme

Værdiregulering i alt

	2021 kr.	2020 kr.
	-300.000	0
	-300.000	0
	-300.000	0

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	45.768.000
Kostpris 31. december 2021	45.768.000
Værdireguleringer 1. januar 2021	6.632.000
Årets værdireguleringer	-300.000
Værdireguleringer 31. december 2021	6.332.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	52.100.000
Afkastkrav til ejendommen i procent	7,00 %

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurdering af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
Afkastprocent, %	6,75	7,00	7,25
Dagsværdi, mio. kr.	54,0	52,1	50,3
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	1,9	0,0	-1,8

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
4 Egenkapital		
Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2021	6.066.640	5.226.640
Årets investorindbetalinger	840.000	840.000
Årets udlodninger	0	0
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>6.906.640</u>	<u>6.066.640</u>
 Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 180.000	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
Egne kommanditanparter i stk.	<u>30</u>	<u>30</u>
 Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>405.451</u>	<u>363.945</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.600.000	600.000	1.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	17.817.908	16.410.733	1.404.663	10.837.337
ApS Komplementarselskabet				
Dalum Centret	95.480	97.292	0	88.316
Deposita	1.107.032	1.073.912	0	1.073.912
	<u>20.620.420</u>	<u>18.181.937</u>	<u>2.404.663</u>	<u>11.999.565</u>

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat medkr. 46.730.000 til sikkerhed for realkreditlån. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 52.100.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.