

K/S København Centrum

c/o I/S Ejendomsinvest

2100 København Ø

CVR-nr. 24 20 40 81

Årsrapport for 2016

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26/05 2017

Claus Dennig Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S København Centrum.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2017

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Kurt Kim Petersen

Claus Dennig Jespersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S København Centrum

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S København Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen i afsnittet "usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med de forudsætninger, der er anvendt ved værdiansættelsen af ejendom.

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

Vores 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

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

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

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

Køge, den 26. maj 2017

Global Revision
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Claus Holde
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S København Centrum
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 24 20 40 81
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar:

ApS komplementarselskabet København Centrum

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Kurt Kim Petersen
Claus Dennig Jespersen

Revision

Global Revision
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Brogade 19 L
4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 562.425, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 25.721.067.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme:

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastlægges af ledelsen individuelt for hver ejendom.

Ejendomme er beliggende centralt i København og er værdiansat til et markedsafkast, som vi antager udgør 4,43%.

Det er selvfølgelig altid forbundet med usikkerhed, da omfanget af handler i det nuværende marked er begrænset, men henset til foreliggende lejekontrakter, ejendommens beligenhed og nuværende lejeniveauer anser vi dette afkast for værende realistisk at opnå i det nuværende marked.

Ledelsesberetning

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 København Centrum for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret den nye årsregnskabslov (lov nr. 738 af 1. juni 2015). Dette har ikke medført ændringer til indregning og måling.

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

Lejeintægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, mv.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme 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 driftomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte på tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Der hensættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selsvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendomme i kommanditisternes selvangivelser.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Lejeindtægter		2.100.260	1.729.106
Andre driftsindtægter		16.889	8.492
Andre eksterne omkostninger		<u>-201.764</u>	<u>-125.411</u>
Bruttoresultat		1.915.385	1.612.187
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-751.739	0
Driftsomkostninger		<u>-1.684.801</u>	<u>-3.885.074</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.990.000</u>	<u>3.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.468.845	727.113
Finansielle indtægter		7.482	7.934
Finansielle omkostninger		<u>-913.902</u>	<u>-719.126</u>
Årets resultat		<u>562.425</u>	<u>15.921</u>
Udbetaling		0	250.000
Overført resultat		<u>562.425</u>	<u>-234.079</u>
		<u>562.425</u>	<u>15.921</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>49.690.000</u>	<u>47.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>49.690.000</u>	<u>47.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.690.000</u>	<u>47.700.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.352	13.849
Andre tilgodehavender		<u>299.538</u>	<u>793.651</u>
Tilgodehavender		<u>330.890</u>	<u>807.500</u>
Likvide beholdninger		<u>2.806.069</u>	<u>3.058.859</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.136.959</u>	<u>3.866.359</u>
Aktiver i alt		<u><u>52.826.959</u></u>	<u><u>51.566.359</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Stamkapital		3.302.000	3.302.000
Overført resultat		<u>22.419.067</u>	<u>21.856.643</u>
Egenkapital	3	<u>25.721.067</u>	<u>25.158.643</u>
Kreditinstitutter		<u>23.750.000</u>	<u>24.750.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>23.750.000</u>	<u>24.750.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.000.000	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		386.047	42.595
Gæld til ApS Komplementarselskabet		148.348	149.805
Anden gæld		1.114.014	599.012
Deposita		<u>707.483</u>	<u>616.304</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.355.892</u>	<u>1.657.716</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>27.105.892</u>	<u>26.407.716</u>
Passiver i alt		<u>52.826.959</u>	<u>51.566.359</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	1.240.000	3.000.000
Øvrige dagsværdireguleringer	<u>750.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>1.990.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<u>1.990.000</u>	<u>3.000.000</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Investeringsej endomme
		<u>19.512.341</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>19.512.341</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>19.512.341</u>
Opskrivninger 1. januar 2016		<u>30.177.659</u>
Opskrivninger 31. december 2016		<u>30.177.659</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>49.690.000</u>

Noter til årsrapporten

2 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Den offentlige ejendomsværdi udgør pr. 31. december 2016 kr. 35.100.000 heraf grundværdi på kr. 5.263.700

Investeringsjendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne pr. 31. december 2016 er hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen. Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet p.t. er præget af stor likviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendomme.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 2.196 og et afkastkrav på 4,43 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 82 % af ejendommens samlede areal, svarende til budgetterede lejeindtægter på t.kr. 2.121. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Såfremt ejendommen ikke har været fuldt udlejet, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Som følge af den seneste tids udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der betydelig usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdien på ejendommen, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af selskabets balance.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	3.302.000	21.856.642	25.158.642
Årets resultat	0	562.425	562.425
Egenkapital 31. december 2016	<u>3.302.000</u>	<u>22.419.067</u>	<u>25.721.067</u>

Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således. 80 anparter à nominelt kr. 41.275. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

Den hertil svarende stamkapital udgør 80 anparter à kr. 150.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	19.750.000	20.750.000
Mellem 1 og 5 år	4.000.000	4.000.000
Langfristet del	<u>23.750.000</u>	<u>24.750.000</u>
Inden for et år	<u>1.000.000</u>	<u>250.000</u>
	<u>24.750.000</u>	<u>25.000.000</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld ved kreditinstitutter t.kr. 24.750 er udstedt ejerpantebreve for t.kr. 25.170 med pant i selskabets ejendomme, bogført værdi t.kr. 49.690.