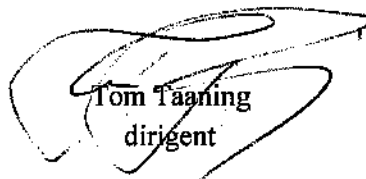

K/S City Centret, Støvring

c/o Pengato Invest ApS
Strandvejen 203, st
2900 Hellerup
CVR-nr. 25 10 32 89

Årsrapport for 2016
(18. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2017


Tom Taaning
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	K/S City Centret, Støvring c/o Pengato Invest ApS Strandvejen 203, st 2900 Hellerup
CVR-nr.:	25 10 32 89
Stiftet:	08.11.1999
Hjemsted:	København
Regnskabsår:	1. januar 2016 - 31. december 2016
Tegning af selskabet:	Kommanditselskabet tegnes af komplementaren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening.
Bestyrelse	Yvonne Allsø Orris Flemming Ploug Poul Jørgensen Jens Skovlunde
Komplementar	ApS Komplementarselskabet City Centret, Støvring c/o Pengato Invest ApS Strandvejen 203, st 2900 Hellerup
Direktion i kom- plementarselskabet	Tom Taaning Petersen

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for K/S City Centret, Støvring.

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 resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. maj 2017

I direktionen:

Tom Taaning Petersen

Hellerup, den 15. maj 2017

I bestyrelsen:

Yvonne Allsø Orris

Flemming Ploug

Poul Jørgensen

Jens Skovlunde

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabets hovedlejer har i regnskabsåret opsagt sit lejemål til fraflytning den 31.3.2017. Der er endvidere flere mindre lejemål som er blevet opsagt til fraflytning den 31.03.2017.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse har valgt at nedskrive investeringsejendommens værdi i regnskabsåret, idet en del af ejendommens lejer har opsagt deres lejemål og der endnu ikke er fundet nye lejer til lokalerne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -6.054.845.

Egenkapitalen udgør kr. 4.012.350.

Årets resultat anses som tilfredsstillende, idet selskabets resultat er påvirket af en nedskrivning af selskabets ejendom med kr. 7.900.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har pågået / pågår udlejningsbestræbelser, som ser ud til at munde ud i nye lejekontrakter, som vil bidrage positivt til selskabets udvikling. Der arbejdes fortsat med udlejning af resterende ledige lejemål og det er forventningen at det vil tage lidt tid som følge af den bevægelse der er i dagligvaremarkedet i øjeblikket.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S City Centret, Støvring for 1. januar 2016 - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 afskrivning 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.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
BRUTTORESULTAT		2.186.127	1.923.482
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		<u>-915.228</u>	<u>-810.746</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER		1.270.899	1.112.736
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.900.000	2.379.570
Dagsværdiregulering af gæld		<u>574.256</u>	<u>-19.358</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-6.054.845</u></u>	<u><u>3.472.948</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udlodning		840.000	3.500.000
Overført resultat		<u>-6.894.845</u>	<u>-27.052</u>
Disponeret i alt		<u><u>-6.054.845</u></u>	<u><u>3.472.948</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-16	31/12-15
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme		<u>40.000.000</u>	<u>47.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>40.000.000</u>	<u>47.900.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>40.000.000</u>	<u>47.900.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg		0	14.357
Andre tilgodehavender		<u>16.025</u>	<u>18.163</u>
Tilgodehavender i alt		<u>16.025</u>	<u>32.520</u>
Likvide midler		<u>743.481</u>	<u>162.033</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>759.506</u>	<u>194.553</u>
AKTIVER I ALT		<u>40.759.506</u>	<u>48.094.553</u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-16	31/12-15
EGENKAPITAL:			
Stamkapital		2.262.000	2.262.000
Overført overskud		<u>1.750.350</u>	<u>8.645.195</u>
EGENKAPITAL I ALT	1	<u>4.012.350</u>	<u>10.907.195</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	2	32.092.000	35.666.256
Lejedefosita		824.380	738.356
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		<u>148.663</u>	<u>146.607</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>33.065.043</u>	<u>36.551.219</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	3.000.000	0
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		48.379	55.492
Forudbetalt leje		0	49.165
Anden gæld		<u>633.734</u>	<u>531.482</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.682.113</u>	<u>636.139</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>36.747.156</u>	<u>37.187.358</u>
PASSIVER I ALT		<u>40.759.506</u>	<u>48.094.553</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	2.262.000	8.645.195	10.907.195
Betalt udbytte	0	-840.000	-840.000
Årets resultat	0	-6.054.845	-6.054.845
Egenkapital ultimo	<u>2.262.000</u>	<u>1.750.350</u>	<u>4.012.350</u>

	31/12-16	31/12-15
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 120 stk. á nominelt kr. 75.000	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-16 Kursværdi	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Nominel gæld
Prioritetsgæld (Ej ejerlejlighed nr. 3)	32.545.708	0	27.270.684	32.092.000
Gældsbrief (Ejerlejlighed nr. 3)	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.545.708</u>	<u>3.000.000</u>	<u>27.270.684</u>	<u>35.092.000</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 36.000.000.