

K/S City Centret, Støvring

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

Årsrapport for 2018
(20. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 06. juni 2019



Tom Taaning Petersen
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 2018 - 31. december 2018
Tegning af selskabet:	Kommanditselskabet tegnes af komplementaren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening.
Bestyrelse	Yvonne Allsø Orris Steen Skyggebjerg Poul Jørgensen Henrik Svensson
Komplementar	ApS Komplementarselskabet City Centret, Støvring c/o Pengato Invest ApS Strandvejen 203, st 2900 Hellerup
Direktion i kom- plementarselskabet	Tom Taaning Petersen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for K/S City Centret, Støvring.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

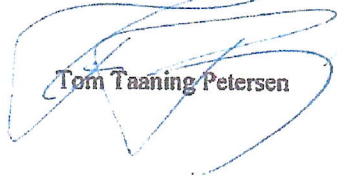
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. maj 2019


I direktionen: -



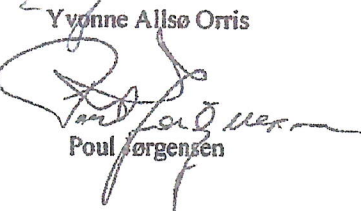
Tom Taaning Petersen

Hellerup, den 30. maj 2019


I bestyrelsen:



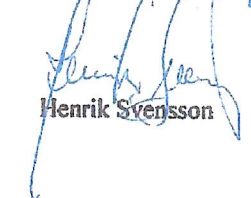
Yvonne Allsø Orris



Poul Jørgensen



Steen Skyggebjerg



Henrik Svendsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -8.781.998.

Egenkapitalen udgør kr. -7.891.628.

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er efter årsskiftet påbegyndt afvikling på realkreditlånet – selskabet kan ikke med det nuværende indtægtsgrundlag overholde sine forpligtelser i forhold til låneaftalen. Selskabet er i dialog med långiver om omlægning af lån, så der kommer sammenhæng mellem indtægtsgrundlag og afviklingen af gælden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S City Centret, Støvring for 1. januar 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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	2018	2017
BRUTTORESULTAT		599.367	707.400
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-9.000.000	-6.000.000
Finansielle omkostninger		<u>-381.365</u>	<u>-829.380</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-8.781.998</u></u>	<u><u>-6.121.980</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		<u>-8.781.998</u>	<u>-6.121.980</u>
Disponeret i alt		<u><u>-8.781.998</u></u>	<u><u>-6.121.980</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-18	31/12-17
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	1	<u>25.000.000</u>	<u>34.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>25.000.000</u>	<u>34.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>25.000.000</u>	<u>34.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg		<u>109.186</u>	<u>113.215</u>
Tilgodehavender i alt		<u>109.186</u>	<u>113.215</u>
Likvide midler		<u>297.315</u>	<u>165.723</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>406.501</u>	<u>278.938</u>
AKTIVER I ALT		<u>25.406.501</u>	<u>34.278.938</u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-18	31/12-17
EGENKAPITAL:			
Stamkapital		5.262.000	5.262.000
Overført overskud		<u>-13.153.628</u>	<u>-4.371.630</u>
EGENKAPITAL I ALT	2	<u>-7.891.628</u>	<u>890.370</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	3	30.444.374	32.061.831
Lejededposita		592.701	622.448
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		<u>141.580</u>	<u>145.352</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>31.178.655</u>	<u>32.829.631</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.617.457	30.169
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		38.904	142.188
Anden gæld		<u>463.113</u>	<u>386.580</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.119.474</u>	<u>558.937</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>33.298.129</u>	<u>33.388.568</u>
PASSIVER I ALT		<u>25.406.501</u>	<u>34.278.938</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Investeringsejendomme:	31/12-18	31/12-17	
Kostpris 1. januar 2018	35.520.430	35.520.430	
Tilgang	0	0	
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	
Kostpris 31. december 2018	<u>35.520.430</u>	<u>35.520.430</u>	
Værdiregulering 1. januar 2018	-1.520.430	4.479.570	
Årets værdiregulering	<u>-9.000.000</u>	<u>-6.000.000</u>	
Værdiregulering 31. december 2018.....	<u>-10.520.430</u>	<u>-1.520.430</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018	<u>25.000.000</u>	<u>34.000.000</u>	
Afkastskrav til ejendomme ved fuld udlejning	<u>8,00%</u>	<u>7,50%</u>	
Værdi af investeringsejendom ved fuld udlejning ved nævnte afkast	<u>32.000.000</u>	<u>47.200.000</u>	
2 Egenkapital	Selskabs-	Overført	Egenkapital
	kapital	resultat	i alt
Egenkapital primo	5.262.000	-4.371.630	890.370
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-8.781.998</u>	<u>-8.781.998</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.262.000</u>	<u>-13.153.628</u>	<u>-7.891.628</u>
	31/12-18	31/12-17	
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Kapitalandele, 120 stk. á nominelt kr. 75.000	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>	

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Nominel gæld
Prioritetsgæld (Ej ejerlejlighed nr. 3)	<u>1.617.457</u>	<u>24.039.079</u>	<u>32.061.831</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.617.457</u>	<u>24.039.079</u>	<u>32.061.831</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 21.000.000.