

## **K/S City Centret, Støvring**

c/o Pengato Invest ApS

Strandvejen 203, st

2900 Hellerup

CVR-nr. 25 10 32 89

Årsrapport for 2017

(19. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018



Tom Taaning Petersen  
dirigent

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	K/S City Centret, Støvring c/o Pengato Invest ApS Strandvejen 203, st 2900 Hellerup
<b>CVR-nr.:</b>	25 10 32 89
<b>Stiftet:</b>	08.11.1999
<b>Hjemsted:</b>	København
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Tegning af selskabet:</b>	Kommanditselskabet tegnes af komplementaren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening.
<b>Bestyrelse</b>	Yvonne Allsø Orris Steen Skyggebjerg Poul Jørgensen Jens Skovlunde
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet City Centret, Støvring c/o Pengato Invest ApS Strandvejen 203, st 2900 Hellerup
<b>Direktion i kom- plementarselskabet</b>	Tom Taaning Petersen

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

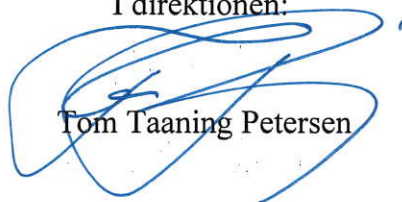
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. maj 2018

I direktionen:



Tom Taaning Petersen

Hellerup, den 30. maj 2018

I bestyrelsen:

Yvonne Allsø Orris



Poul Jørgensen

Steen Skyggebjerg



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. -6.121.980.

Egenkapitalen udgør kr. 890.370.

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende

### **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 2017 - 31. december 2017 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	2017	2016
BRUTTORESULTAT .....		707.400	2.186.127
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-6.000.000	-7.900.000
Dagsværdiregulering af gæld .....		0	574.256
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle omkostninger .....		<u>-829.380</u>	<u>-915.228</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-6.121.980</u></u>	<u><u>-6.054.845</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udlodning .....		0	840.000
Overført resultat .....		<u>-6.121.980</u>	<u>-6.894.845</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>-6.121.980</u></u>	<u><u>-6.054.845</u></u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-17	31/12-16
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....		<u>34.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>34.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>34.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg .....		113.215	0
Andre tilgodehavender .....		<u>0</u>	<u>16.025</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>113.215</u>	<u>16.025</u>
Likvide midler .....		<u>165.723</u>	<u>743.481</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>278.938</u>	<u>759.506</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>34.278.938</u></u>	<u><u>40.759.506</u></u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-17	31/12-16
EGENKAPITAL:			
Stamkapital .....		5.262.000	2.262.000
Overført overskud .....		<u>-4.371.630</u>	<u>1.750.350</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	1	<u>890.370</u>	<u>4.012.350</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	2	32.061.831	32.092.000
Lejedesposita .....		622.448	824.380
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		<u>145.352</u>	<u>148.663</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>32.829.631</u>	<u>33.065.043</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	2	30.169	3.000.000
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser .....		142.188	48.379
Anden gæld .....		<u>386.580</u>	<u>633.734</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>558.937</u>	<u>3.682.113</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>33.388.568</u>	<u>36.747.156</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>34.278.938</u>	<u>40.759.506</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	3		

## Noter

<b>1 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Egenkapital primo .....	2.262.000	1.750.350	4.012.350
Indbetalt .....	3.000.000	0	3.000.000
Årets resultat .....	0	-6.121.980	-6.121.980
<b>Egenkapital ultimo .....</b>	<b><u>5.262.000</u></b>	<b><u>-4.371.630</u></b>	<b><u>890.370</u></b>

	<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 120 stk. á nominelt kr. 75.000 .....	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>

<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Nominel gæld</b>
Prioritetsgæld (Ej ejerlejlighed nr. 3) .....	<u>30.169</u>	<u>25.618.292</u>	<u>32.092.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>30.169</u>	<u>25.618.292</u>	<u>32.092.000</u>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 30.000.000.