


K/S City Centret, Støvring

c/o Henrik Svensson
Tyttebærvej 6
2670 Greve
CVR-nr. 25 10 32 89

Årsrapport for 2019
(21. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 24. august 2020



Tom Taaning Petersen
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	K/S City Centret, Støvring c/o Henrik Svensson Tyttebærvej 6 2670 Greve
CVR-nr.:	25 10 32 89
Stiftet:	08.11.1999
Hjemsted:	København
Regnskabsår:	1. januar 2019 - 31. december 2019
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 Henrik Svensson Tyttebærvej 6 2670 Greve
Direktion i kom- plementarselskabet	Tom Taaning Petersen

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

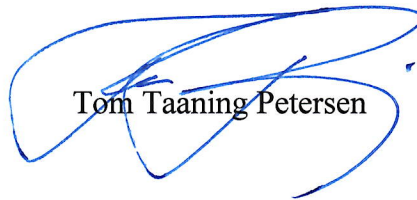
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 24. juli 2020

I direktionen:



Tom Taaning Petersen

Greve, den 24. juli 2020

I bestyrelsen:

Yvonne Allsø Orris

Steen Skyggebjerg

Poul Jørgensen

Henrik Svensson

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. 215.827.

Egenkapitalen udgør kr. -6.537.801.

Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har fortsat med at opkræve resthæftelse fra kommanditisterne til dækning af det løbende likviditetsmæssig underskud der opstår som følge af afdrag på prioritetsgæld som ikke dækkes via den løbende drift. Samtlige kommanditister har indbetalt deres andel af den opkrævede resthæftelse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S City Centret, Støvring for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 og gæld.

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 lånets restgæld. Kurstab m.v. er fratrukket i forbindelse med omlægningen af lånet i 2009.

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 nominel restgæld.

Resultatopgørelse

	Note	2019	2018
BRUTTORESULTAT		591.780	599.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-9.000.000
Finansielle omkostninger		<u>-375.953</u>	<u>-381.365</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>215.827</u>	<u>-8.781.998</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		<u>215.827</u>	<u>-8.781.998</u>
Disponeret i alt		<u>215.827</u>	<u>-8.781.998</u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	1	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg		<u>34.066</u>	<u>109.186</u>
Tilgodehavender i alt		<u>34.066</u>	<u>109.186</u>
Likvide midler		<u>0</u>	<u>297.315</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>34.066</u>	<u>406.501</u>
AKTIVER I ALT		<u>25.034.066</u>	<u>25.406.501</u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
EGENKAPITAL:			
Stamkapital		6.400.000	5.262.000
Overført overskud		<u>-12.937.801</u>	<u>-13.153.628</u>
EGENKAPITAL I ALT	2	<u>-6.537.801</u>	<u>-7.891.628</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	3	28.828.437	30.444.374
Lejededesita		668.494	592.701
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		<u>140.537</u>	<u>141.580</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>29.637.468</u>	<u>31.178.655</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.615.937	1.617.457
Gæld til kreditinstitutter		1.500	0
Gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser		52.871	38.904
Anden gæld		<u>264.091</u>	<u>463.113</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.934.399</u>	<u>2.119.474</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>31.571.867</u>	<u>33.298.129</u>
PASSIVER I ALT		<u>25.034.066</u>	<u>25.406.501</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Investeringsejendomme:	31/12-19	31/12-18	
Kostpris 1. januar 2019	35.520.430	35.520.430	
Tilgang	0	0	
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	
 Kostpris 31. december 2019	 <u>35.520.430</u>	 <u>35.520.430</u>	
Værdiregulering 1. januar 2019	-10.520.430	-1.520.430	
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>-9.000.000</u>	
 Værdiregulering 31. december 2019.....	 <u>-10.520.430</u>	 <u>-10.520.430</u>	
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	 <u>25.000.000</u>	 <u>25.000.000</u>	
 Afkastskrav til ejendomme ved fuld udlejning	 <u>8,00%</u>	 <u>8,00%</u>	
 Værdi af investeringsejendom ved fuld udlejning ved nævnte afkast	 <u>32.000.000</u>	 <u>32.000.000</u>	
 2 Egenkapital	 Selskabs-	 Overført	
	kapital	resultat	
		Egenkapital	
		i alt	
Egenkapital primo	5.262.000	-13.153.628	-7.891.628
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	1.138.000	0	1.138.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>215.827</u>	<u>215.827</u>
 Egenkapital ultimo	 <u>6.400.000</u>	 <u>-12.937.801</u>	 <u>-6.537.801</u>
	 31/12-19	 31/12-18	
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	Nominal gæld
Prioritetsgæld (Ej ejerlejlighed nr. 3)	<u>1.615.937</u>	<u>22.412.044</u>	<u>30.444.374</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.615.937</u>	<u>22.412.044</u>	<u>30.444.374</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 22.000.000.