

K/S City Centret, Støvring

Goldschmidtsvænget 9 G, 5230 Odense M
CVR-nr. 25 10 32 89

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.21

Henrik Svensson
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

Selskabet

K/S City Centret, Støvring
c/o Yvonne Allsø Orris
Goldschmidtsvænget 9 G
5230 Odense M
Hjemsted: Odense M
CVR-nr.: 25 10 32 89
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Yvonne Allsø Orris
Jens Skovlunde Pedersen
Poul Jørgensen
Steen Henrik Skyggebjerg
Anette Mejer Helwig Hansen
Flemming Ploug Jensen
Henrik Svensson

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for K/S City Centret, Støvring.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. juni 2021

Bestyrelsen

Yvonne Allsø Orris
Formand

Jens Skovlunde Pedersen

Poul Jørgensen

Steen Henrik Skyggebjerg

Anette Mejer Helwig
Hansen

Flemming Ploug Jensen

Henrik Svensson

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne i K/S City Centret, Støvring

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S City Centret, Støvring for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at driftsaktiviteten er under afvikling, og at årsrapporten er aflagt under hensyntagen hertil. Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er ændret til brug af nettorealisationstværdier, og klassifikation og opstilling er ligeledes tilpasset. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabspraksis og henviser i øvrigt til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 24. juni 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45893

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -5.317.286 mod DKK 216.437 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK -9.355.086.

Selskabet aflægger regnskabet efter realisationsprincippet, idet driftsaktiviteten er under afvikling. Ejendommen er derfor indregnet til forventet salgspris baseret på indkomne bud. Som følge heraf er selskabets egenkapital negativ med 9 mio. DKK og der forhandles i øjeblikket med långivere om en afviklingsplan for indfrielse af lån i ejendommen.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet forhandler med realkreditinstitut om afvikling af lån i ejendommen og disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet, hvorfor resultatet heraf pt. er ukendt.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	600.022	795.747
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.561.224	0
	Resultat af primær drift	-4.961.202	795.747
	Andre driftsomkostninger	-10.353	-228.093
	Resultat før finansielle poster	-4.971.555	567.654
2	Finansielle omkostninger	-345.731	-351.217
	Årets resultat	-5.317.286	216.437
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-5.317.286	216.437
	I alt	-5.317.286	216.437

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	19.500.000	25.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	19.500.000	25.000.000
	Anlægsaktiver i alt	19.500.000	25.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	121.825	80.139
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	10.731
	Andre tilgodehavender	186.546	196.354
	Tilgodehavender i alt	308.371	287.224
	Likvide beholdninger	865.905	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.174.276	287.224
	Aktiver i alt	20.674.276	25.287.224

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
4	Selskabskapital	8.900.000	6.400.000
	Overført resultat	-18.255.086	-12.937.800
Egenkapital i alt		-9.355.086	-6.537.800
5	Gæld til realkreditinstitutter	27.213.437	28.829.374
Langfristede gældsforpligtelser i alt		27.213.437	28.829.374
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.615.000	1.615.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.833	74.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	166.896	150.544
	Deposita	580.990	668.494
	Anden gæld	305.206	486.112
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.815.925	2.995.650
Gældsforpligtelser i alt		30.029.362	31.825.024
Passiver i alt		20.674.276	25.287.224

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	5.262.000	-13.154.237
Øvrige egenkapitalbevægelser	1.138.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	216.437
Saldo pr. 31.12.19	6.400.000	-12.937.800
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	6.400.000	-12.937.800
Øvrige egenkapitalbevægelser	2.500.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-5.317.286
Saldo pr. 31.12.20	8.900.000	-18.255.086

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2020 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Driftsaktiviteten er under afvikling og ejendommen er indregnet til forventet salgspris baseret på indkomne bud. Som følge heraf er selskabets egenkapital negativ med 9 mio. DKK og der forhandles i øjeblikket med långivere om en afviklingsplan for indfrielse af lån i ejendommen.

	2020	2019
	DKK	DKK

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	6.352	0
Renteomkostninger i øvrigt	339.379	351.217
I alt	345.731	351.217

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	35.520.430
Tilgang i året	61.224
Kostpris pr. 31.12.20	35.581.654
Opskrivninger i året	-5.561.224
Opskrivninger pr. 31.12.20	-5.561.224
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	-10.520.430
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	-10.520.430
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	19.500.000

4. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Kommanditanparter	120	9.000.000

Selskabskapitalen udgør t.DKK 9.000, hvoraf t.DKK 8.900 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 100, hvoraf t.DKK 100 kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	1.615.000	20.766.000	28.828.437	30.444.374
I alt	1.615.000	20.766.000	28.828.437	30.444.374

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	19.500.000	19.500.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-5.561.224	-5.561.224

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.828 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.500.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Bestyrelsen har besluttet, at selskabets aktivitet skal afvikles. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, men anvendelse af reglerne om indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser forventes realiseret som følge af afviklingen. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Virksomhedskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som virksomhedskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til virksomhedskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt virksomhedskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.