



Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

K/S Center Syd/Sundsvall

c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 26 79 98 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2023.

Claus Melson
Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claus Melson", positioned below the printed name and title.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Center Syd/Sundsvall.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 16. februar 2023

Bestyrelse

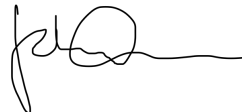
Michael J. Pedersen
Bestyrelsesformand



Arne Graae Jensen
Bestyrelsesmedlem



John Olsen
Bestyrelsesmedlem



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Center Syd/Sundsvall

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Center Syd/Sundsvall for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 16. februar 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Center Syd/Sundsvall c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 26 79 98 72
	Stiftet: 24. juni 2002
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael J. Pedersen, Bestyrelsesformand Arne Graae Jensen, Bestyrelsesmedlem John Olsen, Bestyrelsesmedlem
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Center Syd/Sundsvall
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentlige aktivitet har bestået af investering i og udlejning af fast ejendom. Ejendommen er solgt og overdraget pr. 1. oktober 2020 og selskabet forventes afviklet inden for det næste år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i 2022 udviser et underskud på kr. -157.962, hvilket anses for utilfredstilende, men som forventet.

Selskabets egenkapital udgør kr. -737.319.

Det er ledelsens forventning, at selskabet bliver afviklet ved, at investorerne delvist indskyder deres tilgodehavende som kapital i selskabet, således at selskabet afvikles solvent.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andre eksterne omkostninger	-128.355	-127.547
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	0	5.950
Bruttoresultat	-128.355	-121.597
Øvrige finansielle omkostninger	-29.607	-18.445
Årets resultat	-157.962	-140.042
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-157.962	-140.042
Disponeret i alt	-157.962	-140.042

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende investorindskud	0	312.764
Andre tilgodehavender	93.624	81.403
Tilgodehavender i alt	<u>93.624</u>	<u>394.167</u>
Likvide beholdninger	<u>367.061</u>	<u>359.042</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>460.685</u>	<u>753.209</u>
Aktiver i alt	<u>460.685</u>	<u>753.209</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Egenkapital			
2	Kontant andel af stamkapitalen	12.000.000	12.000.000
	Overført resultat	-12.854.569	-12.646.607
	Egenkapital i alt	-854.569	-646.607
Gældsforpligtelser			
	ApS Komplementarselskabet Center Syd/Sundsvall	151.047	148.206
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	151.047	148.206
	Leverandørgæld	39.167	25.625
	Anden gæld	1.125.040	1.225.985
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.164.207	1.251.610
	Gældsforpligtelser i alt	1.315.254	1.399.816
	Passiver i alt	460.685	753.209

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	10.837.360	-12.183.487	-1.346.127
Kontant kapitaludvidelse	1.162.640	0	1.162.640
Årets overførte overskud eller underskud	0	-140.042	-140.042
Nedskrivning af investortilgodehavender	0	-323.078	-323.078
Egenkapital 1. januar 2022	12.000.000	-12.646.607	-646.607
Årets overførte overskud eller underskud	0	-157.962	-157.962
Nedskrivning af investortilgodehavender	0	-50.000	-50.000
	12.000.000	-12.854.569	-854.569

Noter

1. Fremtidig drift

Det er ledelsens forventning, at selskabet bliver afviklet ved, at investorerne delvist konverterer deres tilgodehavende som kapital i selskabet, således at selskabet afvikles solvent.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2022	12.000.000	10.837.360
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>1.162.640</u>
	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Den dertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á kr. 120.000	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-7.373</u>	<u>-6.466</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Center Syd/Sundsvall er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revisor.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Claus Melson

På vegne af: EjendomsInvest

ID: 79af9d4a-e220-d627-e0c2-75ab41b598d1

Dato: 2023-03-16 11:50 (UTC)



Michael J. Pedersen (Bestyrelsesformand)

På vegne af: K/S Center Syd/Sundsvall

ID: f93fb68e-e8b6-cfca-5ca6-68d976130b42

Dato: 2023-03-16 17:05 (UTC)



Arne Graae Jensen (Bestyrelsesmedlem)

På vegne af: K/S Center Syd/Sundsvall

ID: 1dc11cf7-d5e5-a8ca-b8c3-5f99fb930c63

Dato: 2023-03-16 16:40 (UTC)



John Olsen (Bestyrelsesmedlem)

På vegne af: K/S Center Syd/Sundsvall

ID: ca0d1e6c-ea22-3529-1944-bc60dacd0aa0

Dato: 2023-03-20 11:28 (UTC)



Steen K. Bager

På vegne af: Grant Thornton, Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

ID: 125bd60f-9249-f8c2-a848-ed5ae807313e

Dato: 2023-03-16 11:57 (UTC)

