

K/S Center Syd / Sundsvall

CVR-nr. 26 79 98 72

Årsrapport

2019

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 6. maj 2020.

Claus Melson
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten og koncernregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2020.

Bestyrelse

Michael J. Pedersen

Arne Graae Jensen

John Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kommanditisterne i K/S Center Syd / Sundsvall.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Center Syd / Sundsvall for året 1. januar - 31. december 2019, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet og udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 og koncernregnskabet”. 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 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 og koncernregnskabet 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet og koncernregnskabet.

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 og koncernregnskabet, 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 og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet og koncernregnskabet, 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.

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 10. februar 2020.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 28.379

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Center Syd / Sundsvall Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 26 79 98 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Center Syd/Sundsvall
Bestyrelse	Michael J. Pedersen Arne Graae Jensen John Olsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat i 2019, udviser et underskud på kr. 64.340, hvilket anses for utilfredstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. 411.170, hvilket anses for utilfredstillende. Resultatet er påvirket af værdireguleringer og valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 102.885.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 10,25% er dagsværdien for ejendomme 17,7 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -0,4 mio. kr. og ca. 0,4 mio kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Center Syd / Sundsvall er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen**Investeringsejendommen**

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen 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.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Noter

	2019	2018
	kr.	t.kr.
Lejeindtægter.....	1.620.186	2.084
(1) Driftsomkostninger.....	432.786	734
BRUTTORESULTAT.....	1.187.400	1.350
(2) Administrationsomkostninger.....	444.344	367
RES. FØR FINANSIERING	743.056	983
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	807.397	915
DRIFTSRESULTAT.....	-64.340	68
(4) Værdiregulering.....	-346.830	-3.989
ÅRETS RESULTAT.....	-411.170	-3.921
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-411.170	-3.921
	-411.170	-3.921

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

A K T I V E R

Noter

	2019	2018
ANLÆGSAKTIVER		
MAT. ANLÆGSAKTIVER		
(5) Investeringsejendomme.....	17.672.850	18.020
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>17.672.850</u>	<u>18.020</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavende lejere.....	679.725	0
Tilgodehavende investorindskud.....	329.500	121
(6) Andre tilgodehavender.....	133.015	138
Periodeafgrænsningsposter.....	0	0
Tilgodehavender i alt.....	<u>1.142.240</u>	<u>259</u>
Likvide beholdninger	825.560	42
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	<u>1.967.800</u>	<u>301</u>
AKTIVER I ALT.....	<u><u>19.640.650</u></u>	<u><u>18.321</u></u>

P A S S I V E R

Noter	2019	2018
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	10.012.360	8.702
(8) Overført resultat.....	-9.909.475	-9.498
EGENKAPITAL I ALT.....	102.885	-796
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Pengeinstitut.....	8.272.969	9.746
ApS Kompl.Center Syd/Sundsvall.....	142.431	140
Hensættelse vedr. datterselskaber.....	0	244
(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	8.415.400	10.130
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Kortfristet af langfristet gæld.....	1.323.675	1.344
Kassekredit.....	2.012.741	1.038
Leverandørgæld.....	187.306	130
(11) Anden gæld.....	6.874.931	6.475
Periodeafgrænsningsposter.....	723.713	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	11.122.366	8.987
GÆLDSFORPL I ALT.....	19.537.766	19.117
PASSIVER I ALT.....	19.640.650	18.321

(12) **Eventualforpligtelser**

NOTER

	2019	2018 i t.kr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Forsikring.....	34.934	33
Reparation og vedligeholdelse.....	168.102	556
Ejendommens andel af driftsomkostninger inkl. tomgang.....	229.750	145
	432.786	734
	432.786	734
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabsadministration.....	171.807	170
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	40.700	42
Udenlandsk revisor.....	22.181	13
Advokat vedr. lejesag.....	192.772	18
Konsulentonorar.....	5.000	114
Bestyrelsesforsikring.....	11.109	8
Diverse.....	776	2
	444.344	367
	444.344	367
3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Finanslån.....	394.194	522
Investorlån.....	600.000	600
Bankrenter.....	63.003	48
Andre renteudgifter.....	597	0
ApS Kompl. Center Syd/Sundsvall.....	5.532	5
Ej fradragsber. renter.....	2.082	1
Bankgebyrer.....	8.151	9
	1.073.559	1.185
	1.073.559	1.185
Finansieringsindtægter:		
Kursregulering, valuta.....	266.162	270
	266.162	270
	266.162	270
FINANSIERINGSUDG., NETTO.....	807.397	915
	807.397	915

4 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-346.830	-3.989
	<u>-346.830</u>	<u>-3.989</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2019.....	<u>40.026.378</u>	<u>32.321.300</u>
Kostpris 31. december 2019 (valutakurs 2002 SEK 80,75).....	<u>40.026.378</u>	<u>32.321.300</u>
Værdiregulering 1. januar 2019.....	-15.226.378	-14.301.620
Værdireguleringer i året	<u>-100.000</u>	<u>-346.830</u>
Værdiregulering 31. december 2019.....	<u>-15.326.378</u>	<u>-14.648.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	<u>24.700.000</u>	<u>17.672.850</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>71,55</u>
Afkastkrav til ejendommen		<u>10,25%</u>

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 10,25 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendom reduceres med t.kr. 430. Egenkapitalen vil blive reduceret fra de nuværende t.kr. 360 til t.kr. - 70.

6 ANDRE TILGODEHAVENDE

Tilgodehavende moms.....	23.776
Tilgodehavende ejendomsskat.....	106.564
Skattekonto.....	2.675
	<u>133.015</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

Kontantandel 1. januar 2019.....	8.702.360
Årets indskud.....	1.310.000
	<u>10.012.360</u>

Den hertil svarende stamkapital udgør:

100 kommanditanparter á kr. 120.000.....	<u>12.000.000</u>
--	-------------------

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>1.029</u>
--	--------------

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2019.....	-9.498.305
Årets overførsel.....	-411.170
	<u>-9.909.475</u>

9 LÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	<u>13.412.500</u>	71,55	9.596.644
Heraf kortfristet.....			<u>-1.323.675</u>
			<u>8.272.969</u>

(Afdrag i året SEK 1.850.000)

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af de langfristede gæld forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD

Fællesregnskab.....	21.052
Moms.....	0
Renter.....	1.853.879
Gældsbrief investorer.....	5.000.000
	<hr/>
	<u>6.874.931</u>

12 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.