



**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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claus Melson", positioned above a horizontal line.

Claus Melson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 7. februar 2022

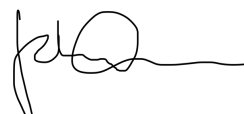
### Bestyrelse



Michael J. Pedersen  
Formand



Arne Graae Jensen



John Olsen

## **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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorerets 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 7. februar 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

*Steen K. Bager*

Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

mne28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Center Syd/Sundsvall c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 26 79 98 72
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Michael J. Pedersen, Formand Arne Graae Jensen John Olsen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Center Syd Sundsvall
<b>Administrator</b>	I/S EjendomsInvest
<b>Revision</b>	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 2021, udviser et underskud på kr. 140.042, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -646.607.

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>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	0	1.350.628
Andre eksterne omkostninger	-127.547	-963.117
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	5.950	-335.545
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-121.597</b>	<b>51.966</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-121.597</b>	<b>51.966</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-18.445	-558.165
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>-140.042</b>	<b>-506.199</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.767.813
<b>Årets resultat</b>	<b>-140.042</b>	<b>-2.274.012</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-140.042	-2.274.012
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-140.042</b>	<b>-2.274.012</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende investorindskud	312.764	354.550
Andre tilgodehavender	81.403	139.906
Tilgodehavender i alt	<u>394.167</u>	<u>494.456</u>
Likvide beholdninger	<u>359.042</u>	<u>875.488</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>753.209</b></u>	<u><b>1.369.944</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>753.209</b></u>	<u><b>1.369.944</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
2 Kontant andel af stamkapitalen	12.000.000	10.837.360
Overført resultat	-12.646.607	-12.183.487
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-646.607</b>	<b>-1.346.127</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
ApS Komplementarselskabet Center Syd/Sundsvall	148.206	145.171
Langfristede gældsforpligtelser i alt	148.206	145.171
Leverandørgæld	25.625	99.946
Anden gæld	1.225.985	2.470.954
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.251.610	2.570.900
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.399.816</b>	<b>2.716.071</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>753.209</b>	<b>1.369.944</b>

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	10.837.360	-9.909.475	927.885
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.274.012	-2.274.012
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
	<b>12.000.000</b>	<b>-12.646.607</b>	<b>-646.607</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Fremtidig drift</b>		
Det er ledelsens forventning, at selskabet bliver afviklet ved, at investorerne delvist konverterer deres tilgodehavende som kapital i selskabet, således at selskabet afvikles solvent.		
<b>2. Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2021	10.837.360	10.837.360
Kontant kapitaludvidelse	<u>1.162.640</u>	<u>0</u>
	<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>10.837.360</u></b>
Den dertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á kr. 120.000	<u>12.000.000</u>	<u>10.837.360</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-3.235</u>	<u>-13.461</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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Balancen

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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

## Steen K. Bager

På vegne af: Grant Thornton, Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

ID: 5d9e1467-fc64-2aa4-1c12-f7bd1e64c683

Dato: 2022-03-31 18:31 (UTC)

Steen K. Bager



## Michael J. Pedersen (Bestyrelsesformand)

ID: 677d6ef1-5c75-3b0c-7586-3ec1a0820a9d

Dato: 2022-04-01 13:45 (UTC)

Michael J. Pedersen



## Arne Graae Jensen (Bestyrelsesmedlem)

ID: 53642f31-10e3-f3ae-09b3-fb473513d255

Dato: 2022-04-01 20:26 (UTC)

Arne Graae Jensen



## John Olsen (Bestyrelsesmedlem)

ID: e76f3f2d-962f-adc4-97d9-87d486f91278

Dato: 2022-04-03 12:09 (UTC)

John Olsen



## Claus Melson

På vegne af: EjendomsInvest

ID: a1327c24-3294-ccdf-6569-ba86b6d8c69e

Dato: 2022-04-04 06:02 (UTC)

Claus Melson

