Deloitte.

K/S Midt-I Kongensgade 27-29, Esbjerg

Borgergade 23, 5.
6700 Esbjerg
CVR-nr. 27446833

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2020

Kim Ortmann Schrøder
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Midt-I Kongensgade 27-29, Esbjerg

Borgergade 23, 5.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 27446833

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Kim Ortmann Schrøder, formand

Michael Asker Larsen

Søren Milner

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Midt-I Kongensgade 27-29, Esbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.04.2020

Bestyrelse

Kim Ortmann Schrøder
formand

Michael Asker Larsen

Søren Milner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Midt-I Kongensgade 27-29, Esbjerg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Midt-I Kongensgade 27-29, Esbjerg for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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". 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

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 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

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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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 selskabet 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.

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 herudover 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.

Esbjerg, den 16.04.2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Smedegaard Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2019 udgør, før værdiregulering af investeringsejendommen, et overskud på 6.331 t.kr. mod et overskud på 6.238 t.kr. i 2018.

2019 har været et tilfredsstillende år for selskabet. Selskabet har konstateret:

- Alle aftaler med finansielle partnere er overholdt.
- I et svært marked at have fastholdt eksisterende lejere.
- Selskabet har fornødent likviditetsberedskab til at sikre driften det kommende regnskabsår.

Bestyrelsen har i årsregnskabet for 2019 værdiansat ejendommen baseret på et forrentningskrav på ca. 7% svarende til en værdi på 98 mio.kr.

Bestyrelsen arbejder fortsat på af forbedre selskabets langsigtede likviditetsbehov og finansieringsvilkår, og forventer, at der i lighed med tidligere år, skal foretages yderligere indbetalinger fra kommanditisterne i 2020.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Fra balancedagen og frem til i dag har en af selskabets store lejer opsagt deres lejeaftale med fraflytning 01.10.2020. Selskabet vil også som alle andre blive påvirket af COVID-19.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**8.790.219**	**8.563.346**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(22.000.000)	0
Personaleomkostninger	2	(495.775)	(430.127)
Driftsresultat		**(13.705.556)**	**8.133.219**
Andre finansielle omkostninger		(1.963.490)	(1.895.158)
Årets resultat		**(15.669.046)**	**6.238.061**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(15.669.046)	6.238.061
Resultatdisponering		**(15.669.046)**	**6.238.061**

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		98.000.000	120.000.000
Materielle aktiver	3	**98.000.000**	**120.000.000**
Anlægsaktiver		**98.000.000**	**120.000.000**
Andre tilgodehavender		50.786	968.994
Tilgodehavender		**50.786**	**968.994**
Likvide beholdninger		**6.834.473**	**5.521.370**
Omsætningsaktiver		**6.885.259**	**6.490.364**
Aktiver		**104.885.259**	**126.490.364**

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	4	16.775.000	14.775.000
Overført overskud eller underskud		(12.088.816)	4.719.605
Egenkapital		**4.686.184**	**19.494.605**
Ansvarlig lånekapital		2.454.916	4.211.750
Gæld til realkreditinstitutter		89.706.085	94.743.498
Deposita		1.792.436	1.972.459
Langfristede gældsforpligtelser	5	**93.953.437**	**100.927.707**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	5.037.413	5.043.113
Modtagne forudbetalinger fra kunder		140.748	138.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.140	266.068
Anden gæld		938.337	620.576
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.245.638**	**6.068.052**
Gældsforpligtelser		**100.199.075**	**106.995.759**
Passiver		**104.885.259**	**126.490.364**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.775.000	4.719.605	19.494.605
Kapitalforhøjelse	2.000.000	0	2.000.000
Øvrige egenkapitalposteringer	0	(1.139.375)	(1.139.375)
Årets resultat	0	(15.669.046)	(15.669.046)
Egenkapital ultimo	**16.775.000**	**(12.088.816)**	**4.686.184**

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom består af en butiksejendom. Ejendommen måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har bevirket, at omsætningen i butikslejemålene i perioden efter 9. marts 2020 er reduceret idet flere lejemål er midlertidig lukket. Ledelsen forventer, at denne situation fortsætter i yderligere 1-2 måneder.

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien, men der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav. Der henvises til årsregnskabets note 3, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

2 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	492.080	425.911
Andre omkostninger til social sikring	3.695	4.216
	495.775	**430.127**

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**1**	**1**

3 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	111.078.674
Kostpris ultimo	**111.078.674**
Effekt af ændring i regnskabspraksis	8.921.326
Årets dagsværdireguleringer	(22.000.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	**(13.078.674)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**98.000.000**

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere/forøge den samlede dagsværdi med ca. 3.000 t.kr.

Det anvendte afkastkrav ved målingen er fastsat til ca. 7% for 2019 mod ca. 7% i 2018.

Selskabets ejendom er en retailejendom beliggende i centrum af Esbjerg By.

Ejendommens størrelse udgør 6.243 m2. Det udlejede areal er fordelt på 9 lejemål af forskellige størrelser. For 2020 er der regnet med en udlejningsgrad på 85% for det udlejede, idet der med virkning fra 01.10.2020 er modtaget opsigelse fra et af de større lejemål. Opsigelsesvarslet på lejemålene ligger primært mellem 6 – 9 måneder. 2 af lejemålene kan først opsiges fra henholdsvis 01.07.2021 og 01.07.2022.

For 2020 udgør det normaliserede driftsafkast ca. 6.900 t.kr.

4 Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Stamkapital	600	16.775.000
	600	**16.775.000**

Ud af den kontante andel af stamkapitalen, er 2.000 t.kr. indbetalt i 2019.

Den hertil svarende stamkapital udgør 600 kommanditistanparter á 100 t.kr., i alt 60.000 t.kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.454.916	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.037.413	5.043.113	89.706.085	64.261.000
Deposita	0	0	1.792.436	0
	5.037.413	**5.043.113**	**93.953.437**	**64.261.000**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve, nom. 9.000 t.kr., indestående i pengeinstitut, 1.395 t.kr., samt transport i kommanditisternes resthæftelse, 43.225 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 98.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt af selskabets ejendom eksklusive moms.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger samt administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.