

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

Borgergade 23 5.th., 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 27 44 68 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2022.

Kim Ortmann Schrøder
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
| 6 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- | | |
|----|--------------------------|
| 7 | Anvendt regnskabspraksis |
| 9 | Resultatopgørelse |
| 10 | Balance |
| 12 | Egenkapitalopgørelse |
| 13 | Noter |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg.

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.

Esbjerg, den 2. maj 2022

Bestyrelse

Michael Asker Larsen

Kim Ortmann Schrøder

Søren Milner

Komplementar

Komplementarselskabet Midt-I,
Kongensgade 27-29, Esbjerg ApS

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 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisorers 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 1 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendommen på i alt 80.500.000 kr. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2. maj 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg Borgergade 23 5.th. 6700 Esbjerg CVR-nr.: 27 44 68 33 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Asker Larsen Kim Ortmann Schrøder Søren Milner
Komplementar	Komplementarselskabet Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter udlejning og drift af ejendommen beliggende Kongensgade 27-29, Esbjerg.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposterne "anden gæld" og "leverandører af varer og tjenesteydelser" er ændret jf. omtale under anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi skal henvise til oplysningerne i note 1 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendommen på i alt 80.500.000 kr., hvoraf det fremgår, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 6.252.666 kr. mod 9.407.955 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.721.590 kr. mod -9.357.014 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

En lejer har opsagt sit lejemål til fraflytning 31/7 2022. Der arbejdes på at få dette genudlejet snarest.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Midt-I, Kongensgade 27-29, Esbjerg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "anden gæld" er ændret, således at visse gældsforpligtelser, der hidtil er blevet klassificeret under anden gæld fremover klassificeres under regnskabsposterne "gæld til selskabsdeltagere og ledelse" og "leverandører af varer og tjenesteydelser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter	6.252.666	9.407.955
Andre eksterne omkostninger	-3.462.710	-3.468.375
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.500.000	-13.000.000
Bruttoresultat	-1.710.044	-7.060.420
2 Personaleomkostninger	-352.875	-437.720
Resultat før finansielle poster	-2.062.919	-7.498.140
Øvrige finansielle omkostninger	-1.658.671	-1.858.874
Årets resultat	-3.721.590	-9.357.014
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-3.721.590	-9.357.014
Disponeret i alt	-3.721.590	-9.357.014

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsjendomme	80.500.000	85.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	80.500.000	85.000.000
	Anlægsaktiver i alt	80.500.000	85.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	459.416	74.262
	Tilgodehavender i alt	459.416	74.262
	Likvide beholdninger	3.297.520	6.467.224
	Omsætningsaktiver i alt	3.756.936	6.541.486
	Aktiver i alt	84.256.936	91.541.486

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
4	Stamkapital	22.775.000	19.775.000
	Overført resultat	-25.917.420	-21.820.830
	Egenkapital i alt	-3.142.420	-2.045.830
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	79.597.329	84.621.014
	Deposita	1.848.286	1.787.827
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	81.445.615	86.408.841
	Kortfristet del af langfristet gæld	5.054.000	5.085.071
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	411.174	246.574
	Gæld til Komplementarselskabet "Midt-I"	147.485	149.479
	Anden gæld	341.082	1.697.351
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.953.741	7.178.475
	Gældsforpligtelser i alt	87.399.356	93.587.316
	Passiver i alt	84.256.936	91.541.486

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Stamkapital 1. januar 2020	19.775.000	-12.088.816	7.686.184
Årets overførte overskud eller underskud	0	-9.357.014	-9.357.014
Ikke indbetalte andel af årets opkrævning	0	-375.000	-375.000
Stamkapital 1. januar 2021	19.775.000	-21.820.830	-2.045.830
Kontant kapitaludvidelse	3.000.000	0	3.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.721.590	-3.721.590
Ikke indbetalte andel af årets opkrævning	0	-375.000	-375.000
	<u>22.775.000</u>	<u>-25.917.420</u>	<u>-3.142.420</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 7%.

I 2019 opsigde selskabets ankerlejer sit lejemål. En del af dette er genudlejet, men 1. salen er endnu ikke udlejet. For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i omsætningen påvirke forrentningskravet og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

	2021	2020
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	350.603	435.448
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.272
	352.875	437.720
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	107.833.519	107.833.519
Kostpris 31. december 2021	107.833.519	107.833.519
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-22.833.519	-22.833.519
Årets regulering til dagsværdi	-4.500.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	-27.333.519	-22.833.519
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	 80.500.000	 85.000.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen, beliggende Kongensgade 27-29, Esbjerg, er udlejet som retail og butiksejendomme.

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investerings ejendommene reduceres med 5.370 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -3.142 t.kr. til -8.512 t.kr.

4. Stamkapital

Den samlede stamkapital udgør i alt 60.000.000 kr., hvoraf 22.775.000 kr. er opkrævet.

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt
Heraf forfalder inden for 1 år

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	84.651.329	89.706.085
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.054.000</u>	<u>-5.085.071</u>
	<u>79.597.329</u>	<u>84.621.014</u>

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut/långiver er deponeret ejerpantebreve, nom. 9.000 t.kr., indestående i pengeinstitut, 3.297 t.kr., samt transport i kommanditisternes resthæftelse, 37.225 t.kr.