

K/S ABC-Center, Hamburg

c/o Step RE A/S, Sveasvej 7, st., 1917 Frederiksberg C

CVR-nr. 28 67 45 54

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. maj 2021

Dirigent:

.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S ABC-Center, Hamburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2021

Bestyrelsen:

.....
Jan Mølhavne Pedersen
formand

.....
Peter Westphall

.....
Anders Quitzau

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S ABC-Center, Hamburg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ABC-Center, Hamburg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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 12. maj 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S ABC-Center, Hamburg
Adresse, postnr., by	c/o Step RE A/S, Sveasvej 7, st., 1917 Frederiksberg C
CVR-nr.	28 67 45 54
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelsen	Jan Mølhav Pedersen, formand Peter Westphall Anders Quitzau
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Vestjysk Bank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed fra ejendommen ABC-Center, Edith-Stein-Platz 3-5, 21035 Hamburg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet besidder gennem kapitalandelene en investeringsejendom, der indregnes til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Der henvises til note 2 for ledelsens vurdering af usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 565.653 EUR mod et overskud på 580.951 EUR sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 6.967.485 EUR.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Covid-19 har en stadig en betydelig indflydelse på verdensøkonomien. Pandemien kan potentielt have en betydning på fremtidige cash flows for investeringsejendomme, som selskabets datterselskab ejer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	EUR	2020	2019
	Bruttotab	-29.161	-24.615
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	595.999	606.706
	Finansielle omkostninger	-1.185	-1.140
	Resultat før skat	565.653	580.951
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	<u>565.653</u>	<u>580.951</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>565.653</u>	<u>580.951</u>
		<u>565.653</u>	<u>580.951</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	EUR	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indre værdi)	7.817.331	7.221.332
		<u>7.817.331</u>	<u>7.221.332</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.817.331</u>	<u>7.221.332</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.485	5.485
		<u>5.485</u>	<u>5.485</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.485</u>	<u>5.485</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.822.816</u>	<u>7.226.817</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	383.044	383.044
	Overført resultat	6.584.441	6.018.788
	Egenkapital i alt	<u>6.967.485</u>	<u>6.401.832</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.623	4.282
	Gæld til tilknyttede virksomheder	849.708	820.703
		<u>855.331</u>	<u>824.985</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>855.331</u>	<u>824.985</u>
	PASSIVER I ALT	<u>7.822.816</u>	<u>7.226.817</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

EUR

Egenkapital 1. januar 2019
Overført via resultatdisponeringEgenkapital 1. januar 2020
Overført via resultatdisponering

Egenkapital 31. december 2020

<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
383.044	5.437.837	5.820.881
0	580.951	580.951
<hr/>	<hr/>	<hr/>
383.044	6.018.788	6.401.832
0	565.653	565.653
<hr/>	<hr/>	<hr/>
383.044	6.584.441	6.967.485
<hr/>	<hr/>	<hr/>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ABC-Center, Hamburg for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i euro (EUR), da virksomhedens væsentligste transaktioner afregnes i EUR.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger m.v.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med fradrag for koncerninterne avancer. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der hæftes for gælden hos kapitalandelen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Værdien af kapitalandelene i selskabets datterselskab er påvirket af, at datterselskabets investerings-ejendom indregnes til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring.

Der er som følge heraf usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af datterselskabets investerings-ejendom.

3 Finansielle anlægsaktiver

EUR	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (indre værdi)		
Kostpris 1. januar 2020			157.960
Kostpris 31. december 2020			157.960
Værdireguleringer 1. januar 2020			7.063.372
Andel af årets resultat			595.999
Værdireguleringer 31. december 2020			7.659.371
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020			7.817.331

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder			
W&S ABC-Center KG	KG	Tyskland	100,00 %

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Mølhav Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-686071084903

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-05-26 08:45:44Z

NEM ID 

Jan Mølhav Pedersen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-686071084903

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-05-26 08:45:44Z

NEM ID 

Anders Quitzau

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-781777208575

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-05-28 09:37:30Z

NEM ID 

Peter Westphall

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-908390306379

IP: 89.45.xxx.xxx

2021-05-31 09:15:11Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-05-31 09:54:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IEN15-LIKNI-8QH38-TTW8B-U5A5T-YZ5XM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>