

K/S HavneFronten, Korsør
Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 24 20 33 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2021.

Steen Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- | | |
|----|--------------------------|
| 7 | Anvendt regnskabspraksis |
| 10 | Resultatopgørelse |
| 11 | Balance |
| 13 | Egenkapitalopgørelse |
| 14 | Noter |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for K/S HavneFronten, Korsør.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 23. april 2021

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen
(Formand)

Steen Hansen

Karsten Møller Gellert

Komplementarselskabet
Havnefronten, Korsør ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S HavneFronten, Korsør

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HavneFronten, Korsør for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke 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 afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som der fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets drift, at der løbende tilføres kapital fra investorerne og at selskabets nuværende kreditfaciliteter opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Disse forudsætninger er ikke opfyldt, hvorfor vi tager forbehold for selskabets fortsatte drift.

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 afkræftende 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 selskabet, 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 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.

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 23. april 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S HavneFronten, Korsør Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 24 20 33 79 Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020 21. regnskabsår
Bestyrelse	Niels Christian Leth Nielsen, (Formand) Steen Hansen Karsten Møller Gellert
Komplementar	Komplementarselskabet Havnefronten, Korsør ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Havnearkaderne 14, 4220 Korsør.

Going concern

Selskabets fortsatte drift forudsætter stadig, at långiver støtter op om driften, i form af forlængelse af kassekredit og dels indbetalinger fra kommanditisterne, hvilket ikke er opfyldt ved aflæggelse af regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.231.930 kr. mod 1.207.487 kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -3.135.938 kr. mod 555.560 kr. sidste år.

Udlejningssituationen er forbedret i 2020, så der ultimo 2020 kun er en tomgang på 10%, hvilket giver mulighed for at foretage en mere realistisk vurdering af ejendommen, hvor værdien er justeret til 15 mio.kr., hvilket svarer til et afkastkrav på 8,5%.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Den forventede udvikling

Den økonomiske udvikling i 2021 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af de restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører for at imødegå udbredelsen af coronavirussen. Ledelsen forventer, at selskabet ikke vil blive omfattet af nedlukning mv., hvorfor det er ledelsens forventning, at selskabets finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021 ikke vil blive væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S HavneFronten, Korsør 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 vedligeholdelse og administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat skat i regnskabet, idet den skattepligtige indkomst beskattes hos de enkelte selskabsdeltagere.

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 ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter	1.231.930	1.207.487
Andre eksterne omkostninger	-528.988	-385.599
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.400.000	0
Resultat før finansielle poster	-2.697.058	821.888
Andre finansielle indtægter	112.798	1.344
Øvrige finansielle omkostninger	-551.678	-267.672
Årets resultat	-3.135.938	555.560
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	555.560
Disponeret fra overført resultat	-3.135.938	0
Disponeret i alt	-3.135.938	555.560

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	15.000.000	18.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.000.000	18.400.000
	Anlægsaktiver i alt	15.000.000	18.400.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	62.601	37.250
	Andre tilgodehavender	86.226	120.251
	Tilgodehavender i alt	148.827	157.501
	Likvide beholdninger	125.185	186.176
	Omsætningsaktiver i alt	274.012	343.677
	Aktiver i alt	15.274.012	18.743.677

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-132.660	-132.660
Indskudskonto	6.818.000	6.818.000
Yderligere indbetalt del af indskudskonto	233.200	233.200
Overført resultat	-18.155.586	-15.019.649
Egenkapital i alt	-9.737.046	-6.601.109
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.761.823	11.034.427
Deposita	377.289	481.864
Gæld til Komplementarselskabet Havnefronten, Korsør ApS	220.860	212.693
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.359.972	11.728.984
Gæld til pengeinstitutter	13.227.495	13.227.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	27.500
Anden gæld	396.091	360.807
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.651.086	13.615.802
Gældsforpligtelser i alt	25.011.058	25.344.786
Passiver i alt	15.274.012	18.743.677

1 Usikkerhed om going concern

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital kr.	Ikke indbetalt selskabskapital kr.	Indskudskonto kr.	Yderligere indbetalt del af indskudskonto kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar						
2019	1.500.000	-132.660	6.818.000	233.200	-15.575.209	-7.156.669
Henlagt af årets resultat	0	0	0	0	555.560	555.560
Egenkapital 1. januar						
2020	1.500.000	-132.660	6.818.000	233.200	-15.019.649	-6.601.109
Henlagt af årets resultat	0	0	0	0	-3.135.937	-3.135.937
	1.500.000	-132.660	6.818.000	233.200	-18.155.586	-9.737.046

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift forudsætter dels, at långiver støtter op om driften, i form af forlængelse af kassekredit og dels indbetalinger fra kommanditisterne, hvilke ikke er opfyldt ved aflæggelse af regnskabet.

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
2. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	33.493.341	33.493.341
Kostpris ultimo	33.493.341	33.493.341
Regulering til dagsværdi primo	-15.093.341	-15.093.341
Årets regulering til dagsværdi	-3.400.000	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-18.493.341	-15.093.341
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.000.000	18.400.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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 er en butiksejendom beliggende på Havnearkaderne i Korsør, som er udlejet til Fitness Focus, Cafe Vandkanten, Macc Group, Din Tøjmand og Oppermann Sko.

Afkastkravet er i 2020 vurderet til 8,5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 18.400 t.kr., heraf udgør grundværdien 2.300 t.kr.

Noter

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.762 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 15.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og 35 t.kr. til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.