

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

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 24 20 33 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2022.

Steen Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 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.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2022

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen
(Formand)

Steen Hansen

Karsten Møller Gellert

Komplementar

Komplementarselskabet Havnefronten, Korsør ApS

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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 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 31. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021

22. 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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.214.986 kr. mod 1.231.930 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 619.114 kr. mod -3.135.938 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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 opnået ved aflæggelse af regnskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der via Centerforeningen Havnearkaderne, som selskabet er deltager i, modtaget en efterregning fra fjernvarmeleverandøren. Centerforeningen Havnearkaderne kan ikke anerkende efterregningen og har derfor gjort indsigelse herimod. Imødekommes indsigelsen ikke, vil der være en efterbetaling, som skal afregnes i 2022. Efterbetalingens størrelsesordenen er ukendt, da der endnu ikke foreligger en nærmere redegørelse af kravet, herunder for hvilken periode, der er tale om.

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i og vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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.

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 investeringsjendomme 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>	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter	1.214.986	1.231.930
Andre driftsindtægter	118.145	0
Andre eksterne omkostninger	-458.065	-528.988
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.400.000
Resultat før finansielle poster	875.066	-2.697.058
Andre finansielle indtægter	1.658	112.798
Øvrige finansielle omkostninger	-257.610	-551.678
Årets resultat	619.114	-3.135.938
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	619.114	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.135.938
Disponeret i alt	619.114	-3.135.938

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	15.000.000	15.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	15.000.000	15.000.000
	Anlægsaktiver i alt	15.000.000	15.000.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.964	62.601
	Andre tilgodehavender	87.251	86.226
	Tilgodehavender i alt	102.215	148.827
	Likvide beholdninger	551.451	125.185
	Omsætningsaktiver i alt	653.666	274.012
	Aktiver i alt	15.653.666	15.274.012

Balance 31. december

Passiver		
	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	8.418.540	1.500.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	0	-132.660
Indskudskonto	0	6.818.000
Yderligere indbetalt del af indskudskonto	0	233.200
Overført resultat	-17.536.472	-18.155.586
Egenkapital i alt	-9.117.932	-9.737.046
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.083.074	10.423.501
Deposita	388.757	377.289
Gæld til Komplementarselskabet Havnefronten, Korsør ApS	230.705	220.860
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.702.536	11.021.650
 Kortfristet del af langfristet gæld	342.906	338.322
Gæld til pengeinstitutter	13.227.495	13.227.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	27.500
Anden gæld	470.661	396.091
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.069.062	13.989.408
 Gældsforpligtelser i alt	24.771.598	25.011.058
 Passiver i alt	15.653.666	15.274.012

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

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 opnået ved aflæggelse af regnskabet.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	33.493.341	33.493.341
Kostpris ultimo	33.493.341	33.493.341
Regulering til dagsværdi primo	-18.493.341	-15.093.341
Årets regulering til dagsværdi	0	-3.400.000
Regulering til dagsværdi ultimo	-18.493.341	-18.493.341
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.000.000	15.000.000

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 2021 vurderet til 8,0%.

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, 10.083 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 samt materielle anlægsaktiver.

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

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Efter regnskabsårets udløb er der via Centerforeningen Havnearkaderne, som selskabet er deltager i, modtaget en efterregning fra fjernvarmeleverandøren. Centerforeningen Havnearkaderne kan ikke anerkende efterregningen og har derfor gjort indsigelse herimod. Imødekommes indsigelsen ikke vil der være en efterbetaling, som skal afregnes i 2022. Efterbetalingens størrelsesordenen er ukendt, da der endnu ikke foreligger en nærmere redegørelse af kravet, herunder for hvilken periode, der er tale om.