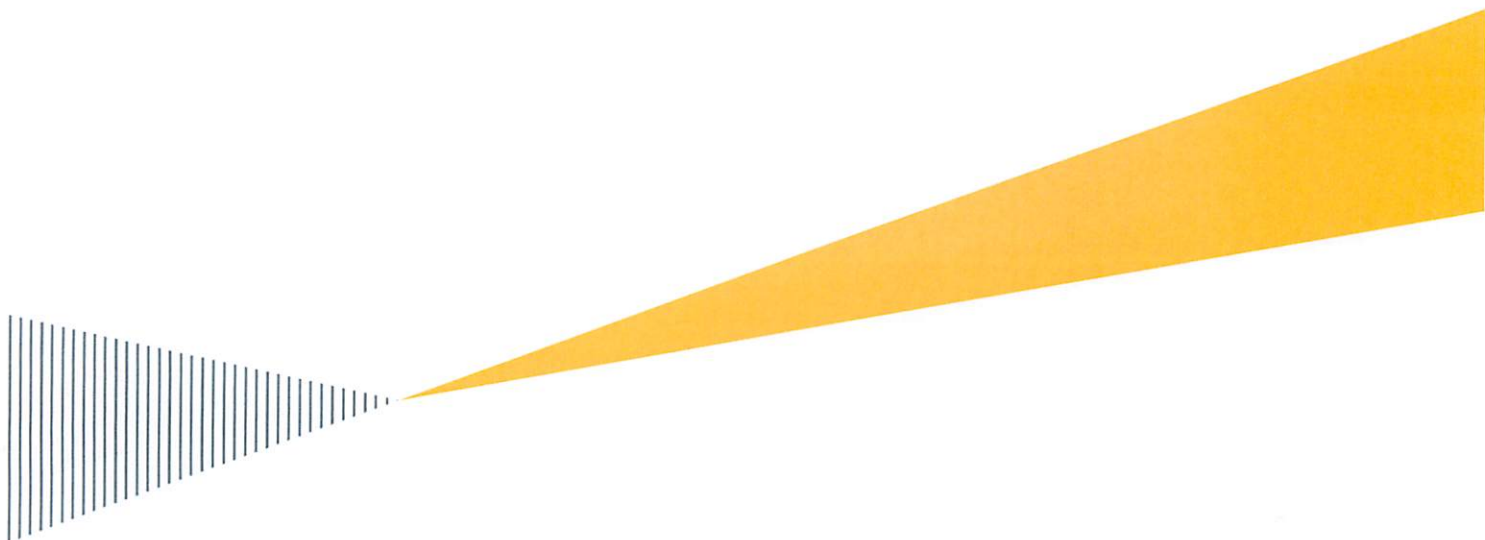


# K/S Royal Centret

c/o Lis Hoffmann, Torupvejen 138, 3390 Hundested

CVR-nr. 24 25 40 62



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. marts 2017

Som dirigent:

.....



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Royal Centret for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 16. marts 2017

Kommanditisterne:



Lis Hoffmann  
formand



Mona Rudebek Madsen



Allan Ørnstedt

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Royal Centret

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Royal Centret for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

### 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.

Horsens, den 16. marts 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Royal Centret
Adresse, postnr., by	c/o Lis Hoffmann, Torupvejen 138, 3390 Hundested
CVR-nr.	24 25 40 62
Stiftet	14. december 1991
Hjemstedskommune	Halsnæs
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	47 98 71 50
Kommanditisterne	Lis Hoffmann, formand Mona Rudbæk Madsen Allan Ørnstedt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Nordea Vestergade 23, 1. sal, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

kr.	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Hovedtal</b>					
Resultat af ordinær primær drift	98.204	142.454	119.045	85.256	360.382
Resultat af finansielle poster	5.076	4.480	-145.445	-204.229	-277.077
<b>Årets resultat</b>	<b>103.280</b>	<b>146.934</b>	<b>-26.400</b>	<b>-118.973</b>	<b>83.305</b>
<b>Balancesum</b>					
Balancesum	1.952.652	2.190.807	3.468.218	8.122.702	8.126.526
<b>Egenkapital</b>	<b>1.804.295</b>	<b>1.923.237</b>	<b>3.173.302</b>	<b>3.199.703</b>	<b>2.647.606</b>
<b>Nøgletal</b>					
Solilitetsgrad	92,4 %	87,8 %	91,5 %	39,4 %	32,6 %
Egenkapitalforrentning	5,5 %	5,8 %	-0,8 %	-4,1 %	3,1 %

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervslokaler.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 103.280 kr. mod 146.934 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.804.295 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Resultatet forventes på samme niveau næste år

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	120.163	167.513
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.959	-21.959
	Andre driftsomkostninger	0	-3.100
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>98.204</b>	<b>142.454</b>
	Finansielle indtægter	6.266	6.731
	Finansielle omkostninger	-1.190	-2.251
	<b>Årets resultat</b>	<b>103.280</b>	<b>146.934</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	103.280	146.934
		103.280	146.934

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
2	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	1.452.717	1.474.676
		<u>1.452.717</u>	<u>1.474.676</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>1.452.717</u>	<u>1.474.676</u>
	Kortfristede aktiver		
	Likvide beholdninger	499.935	716.131
	Kortfristede aktiver i alt	<u>499.935</u>	<u>716.131</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.952.652</u>	<u>2.190.807</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
3	Kommanditkapital	5.360.749	5.360.749
	Overført resultat	-3.556.454	-3.437.512
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.804.295</b>	<b>1.923.237</b>
	Langfristede forpligtelser		
	Anden gæld	112.917	109.628
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>112.917</b>	<b>109.628</b>
	Kortfristede forpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.500	25.000
	Anden gæld	9.940	76.378
	Periodeafgrænsningsposter	0	56.564
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>35.440</b>	<b>157.942</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>148.357</b>	<b>267.570</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.952.652</b>	<b>2.190.807</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

4 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	5.360.749	-2.187.446	3.173.303
Udlodning	0	-1.397.000	-1.397.000
Årets resultat	0	146.934	146.934
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>5.360.749</b>	<b>-3.437.512</b>	<b>1.923.237</b>
Udlodning	0	-222.222	-222.222
Årets resultat	0	103.280	103.280
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>5.360.749</b>	<b>-3.556.454</b>	<b>1.804.295</b>

Samlet kommanditkapital 10 anparter á kr. 900.000 - i alt kr. 9.000.000.

Maksimal resthæftelse beregnes således:

Samlet kommanditkapital kr. 9.000.000 minus kommanditisternes kontante indskud kr. 5.360.749.

Maksimal resthæftelse 10 anparter á kr. 363.925 - i alt kr. 3.639.251.

Komplementarselskabet SPKR 4 nr. 3372 ApS (indskudskapital kr. 125.000) er komplementar i kommanditselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Royal Centret for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Lejeindtægten indregnes i den periode den vedrører.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens drift, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Balancen

##### Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### 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.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser omfatter deposita fra lejere og måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 2 Materielle aktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	1.518.594
Kostpris 31. december 2016	1.518.594
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	43.918
Årets afskrivninger	21.959
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	65.877
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.452.717</u>

## 3 Kommanditkapital

Virksomhedens kommanditkapital har uændret været 5.360.749 kr. de seneste 5 år.

## 4 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2016.  
Virksomheden har afgiftspantebrev på kr. 697.928 i behold.