



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
Postboks 537
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

K/S Vejen Bycenter

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 25. april _____ 20__14__

Verner Holm

dirigent

CVR-nr. 12 81 57 43
769832 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Vejen Bycenter.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 25. marts 2014

Bestyrelse:

Poul Viuff
formand

P. Bent Jensen

Jørgen Skyum

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Vejen Bycenter

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejen Bycenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 25. marts 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Møller
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

K/S Vejen Bycenter
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

Telefon: 33 88 22 30
Telefax: 70 10 75 25

CVR-nr.: 12 81 57 43
Stiftet: 22. februar 1989
Hjemstedskommune: Holstebro
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Poul Viuff (formand)
P. Bent Jensen
Jørgen Skyum

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens

Bank

Danske Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. april 2014 på Hotel Vejen Gæstgivergård.

Ledelsesberetning

Beretning

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2013 realiseret et regnskabsmæssigt overskud på 1.304 tkr.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

I selskabets ejendom - Vejen Bycenter - har Løvsbjerg Supermarked A/S været lejer i hele regnskabsåret.

Lejeindtægten indgår i lighed med tidligere rettidig.

Lejekontrakten med Løvsbjerg Supermarked A/S, kan tidligst opsiges til fraflytning den 1. oktober 2021.

Udlodning

For regnskabsåret 2013 foreslår bestyrelsen, at der udloddes 3.000 kr. pr. anpart, der vil blive udbetalt efter årsrapportens godkendelse på den ordinære generalforsamling i april 2014.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vejen Bycenter for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Årets forskydning i dagsværdi på investeringsaktiver indregnes i resultatopgørelsen tillige med årets forskydning i dagsværdi på forbundne finansielle forpligtelser. Omkostninger afholdt i forbindelse med omlægning af finansielle forpligtelser indregnes tillige i posten.

En positiv værdi af akkumulerede værdireguleringer reserveres i en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Som følge af, at K/S Vejen Bycenter ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat samt afsættelse af udskudt skat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi opgjort på basis af afkastbaserede modeller eller en uvildig vurdering af markedsværdien.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i særskilt post.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser med tilknytning til investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles disse finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Lejeindtægter fra investeringsejendom		1.688.562	1.985.820
Ejendomsomkostninger		-161.014	-170.496
Administrationsomkostninger	1	-182.437	-269.908
Bruttoresultat		1.345.111	1.545.416
Dagsværdiregulering af ejendom		0	-1.250.000
Resultat af ordinær primær drift		1.345.111	295.416
Finansielle omkostninger		-41.040	-56.839
Årets resultat		1.304.071	238.577
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.304.071	238.577

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	2		
Grunde og bygninger		<u>18.750.000</u>	<u>18.750.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.750.000</u>	<u>18.750.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		21.035	19.026
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.556</u>	<u>0</u>
		<u>23.591</u>	<u>19.026</u>
AKTIVER I ALT		<u>18.773.591</u>	<u>18.769.026</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	3		
Stamkapital		9.600.000	9.800.000
Akkumuleret overskud		13.319.771	12.038.699
Udlodningskonto		-5.322.000	-4.746.000
Egenkapital i alt		<u>17.597.771</u>	<u>17.092.699</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldig udlodning		576.000	980.000
Bankgæld		454.741	542.149
Skyldig moms		88.648	78.714
Anden gæld	4	56.431	75.464
Varme 2013/14	5	0	0
		<u>1.175.820</u>	<u>1.676.327</u>
PASSIVER I ALT		<u>18.773.591</u>	<u>18.769.026</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	108.325	166.075
Vederlag til bestyrelse	55.000	55.000
Advokatomkostninger	10.850	34.100
Øvrige administrationsomkostninger	<u>8.262</u>	<u>14.733</u>
	<u>182.437</u>	<u>269.908</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2013		<u>17.948.212</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013		<u>801.788</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u>18.750.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012		<u>13.700.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Egenkapital

	1. januar 2013	Køb af anpartar	Udlodning	Forslag til årets resultat- fordeling	31. december 2013
Stamkapital	9.800.000	-200.000	0	0	9.600.000
Akkumuleret overskud	12.038.700	-23.000	0	1.304.071	13.319.771
Udlodningskonto	-4.746.000	0	-576.000	0	-5.322.000
	<u>17.092.700</u>	<u>-223.000</u>	<u>-576.000</u>	<u>1.304.071</u>	<u>17.597.771</u>

Stamkapital

Stamkapitalen er fordelt således:

550 kommanditanpartar à 50.000 kr.	27.500.000
Heraf egne anpartar 358 stk. à 50.000 kr.	-17.900.000
	<u>9.600.000</u>

Selskabets stamkapital udgør 27.500.000 kr., svarende til 550 kommanditandele à 50.000 kr.

Kommanditselskabet ejer 358 ud af 550 anpartar som følge af tilbagekøb eller tilbagetagelse af misligholdte anpartar.

Vejen Bycenter ApS (indskudskapital 125.000 kr.) er komplementar i kommanditselskabet.

	2013	2012
4 Skyldige beløb		
Bestyrelses honorar	55.000	55.000
Anden gæld	1.431	20.464
	<u>56.431</u>	<u>75.464</u>
5 Varmeregnskab, netto		
Betalt aconto 1/7 - 31/12	60.000	60.000
Modtaget aconto fra lejer	-60.000	-60.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev på 250.000 kr. i ejendommen ligger til sikkerhed for kommanditselskabets forpligtelser over for Ejerforeningen Bycentret, Vejen.

Ejerpantebrev på 45.000.000 kr. i ejendommen ligger til sikkerhed for kommanditselskabets engagement med Danske Bank A/S.