

# K/ S Vejen Bycenter

c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 12 81 57 43

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....





## Indhold

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

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Vejen Bycenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 12. marts 2018  
Kommanditisterne:

.....  
Poul Viuff  
formand

.....  
Jørgen Skyum

.....  
Bent Steffensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kommanditisterne i K/S Vejen Bycenter

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejen Bycenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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:

- u 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u 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.
- u 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.
- u 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 12. marts 2018

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jens Møller  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne9387

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Vejen Bycenter c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
Adresse, postnr., by	
CVR-nr.	12 81 57 43
Hjemstedskommune	Holstebro
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	33 88 22 30
Telefax	70 10 75 25
Kommanditisterne	Poul Viuff, formand Jørgen Skyum Bent Steffensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive og udleje ejendommen Lindetorvet 2, 6600 Vejen - ejerlejlighed nr. 1

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et regnskabsmæssigt overskud på 1.338 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 30. april 2030.

#### Udlodning

For regnskabsåret 2017 foreslår bestyrelsen, at der udloddes 500.500 kr., der vil blive udbetalt efter årsrapportens godkendelse på den ordinære generalforsamling i april måned 2018.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	<b>Nettoomsætning</b>	1.746.287	1.732.486
	Eksterne omkostninger	-408.110	-324.368
	<b>Bruttoresultat</b>	1.338.177	1.408.118
	Finansielle omkostninger	0	-5.028
	<b>Årets resultat</b>	1.338.177	1.403.090
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	1.338.177	1.403.090
		1.338.177	1.403.090

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	18.500.000	18.500.000
		<u>18.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	210.476	249.063
	Periodeafgrænsningsposter	2.761	2.761
		<u>213.237</u>	<u>251.824</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.322.981</u>	<u>947.906</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.536.218</u>	<u>1.199.730</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>20.036.218</u>	<u>19.699.730</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
3	Selskabskapital	9.100.000	9.100.000
	Akkumulerede udlodninger	-8.207.450	-7.706.950
	Overført resultat	18.393.812	17.055.635
		<u>19.286.362</u>	<u>18.448.685</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>19.286.362</u>	<u>18.448.685</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.893	0
	Anden gæld	747.963	1.251.045
		<u>749.856</u>	<u>1.251.045</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>749.856</u>	<u>1.251.045</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>20.036.218</u>	<u>19.699.730</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
4 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Akkumulerede udlodninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	9.100.000	-7.706.950	17.055.635	18.448.685
Overført via resultatdisponering	0	0	1.338.177	1.338.177
Årets udlodning	0	-500.500	0	-500.500
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2017</b>	<u>9.100.000</u>	<u>-8.207.450</u>	<u>18.393.812</u>	<u>19.286.362</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vejen Bycenter for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter indgået fra lejere.

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Skat

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

#### Balancen

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejen domme</u>
Kostpris 1. januar 2017	17.948.212
Kostpris 31. december 2017	17.948.212
Opskrivninger 1. januar 2017	551.788
Opskrivninger 31. december 2017	551.788
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>18.500.000</b>

#### 3 Selskabskapital

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

Kommanditselskabet ejer 368 ud af 550 anparter som følge af tilbagekøb eller tilbagetagelse af misligholdte anparter.

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

#### 4 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.

# PENNEO

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

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

## Bent Mølgaard Steffensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-004343537313

IP: 176.23.165.16

2018-05-18 18:52:14Z

NEM ID 

## Poul Henrik Finnemann Viuff

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-359225796400

IP: 185.125.223.243

2018-05-20 13:53:16Z

NEM ID 

## Jørgen Skyum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-274394192988

IP: 212.112.154.222

2018-05-22 13:48:19Z

NEM ID 

## Jens Møller

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318801308061

IP: 145.62.64.99

2018-05-23 13:58:54Z

NEM ID 

## Verner Axelsen Holm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-498438905666

IP: 94.18.196.154

2018-05-28 07:01:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5K5K1-1G0G3-HEJ47-N4NPC-4F50E-EHJVC

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>