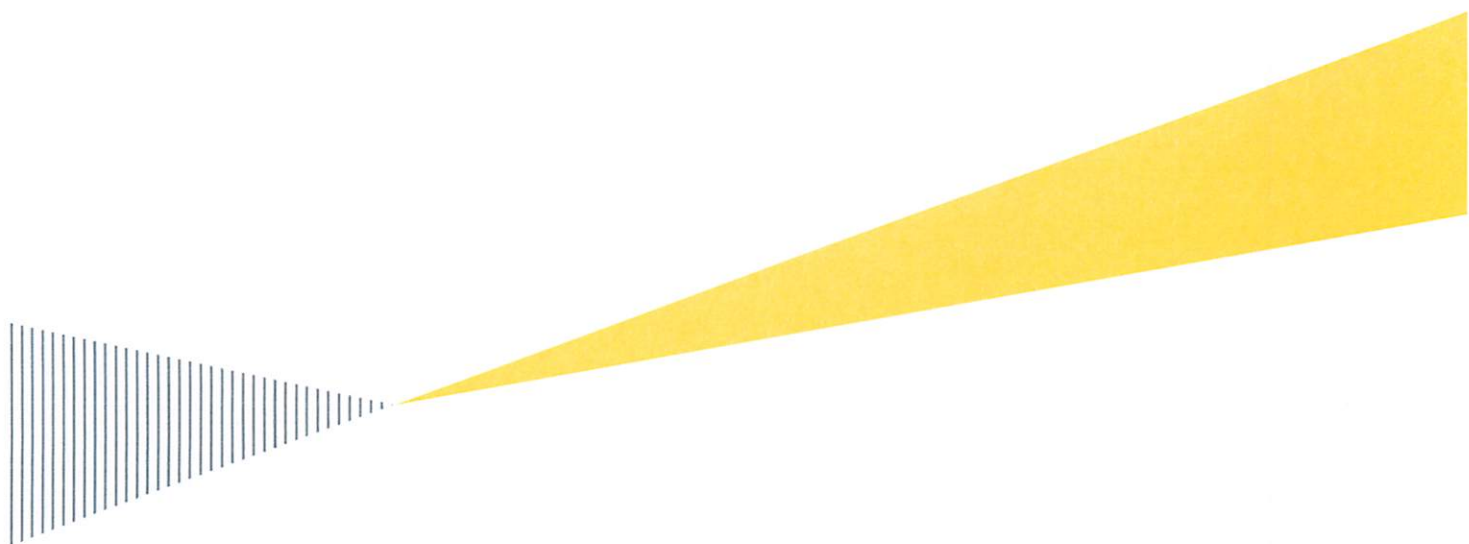


K/S Vejen Bycenter

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

CVR-nr. 12 81 57 43



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 20/4. 2017

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Vejen Bycenter 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.

Vejen, den 23. februar 2017
Kommanditisterne:


Poul Viuff
formand


Jørgen Skyum


P. Bent Jensen

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 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 23. februar 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor

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 P. Bent Jensen
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 2016 realiseret et regnskabsmæssigt overskud på 1.403 tkr.

Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

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

Lejeindtægten indgår i lighed med tidligere rettidig.

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

Udlodning

For regnskabsåret 2016 foreslår bestyrelsen, at der udloddes 1.001.000 kr., der vil blive udbetalt efter årsrapportens godkendelse på den ordinære generalforsamling i april 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	1.732.486	1.718.673
	Eksterne omkostninger	-324.368	-414.565
	Bruttoresultat	1.408.118	1.304.108
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-250.000
	Resultat før finansielle poster	1.408.118	1.054.108
	Finansielle omkostninger	-5.028	-3.792
	Årets resultat	1.403.090	1.050.316
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.403.090	1.050.316
		1.403.090	1.050.316

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	18.500.000	18.500.000
		<u>18.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>18.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	249.063	168.862
	Periodeafgrænsningsposter	2.761	2.789
		<u>251.824</u>	<u>171.651</u>
	Likvide beholdninger	947.906	740.318
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.199.730</u>	<u>911.969</u>
	AKTIVER I ALT	<u>19.699.730</u>	<u>19.411.969</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
3	Selskabskapital	9.100.000	9.350.000
	Akkumulerede udlodninger	-7.706.950	-6.705.950
	Overført resultat	17.055.634	15.702.544
	Egenkapital i alt	<u>18.448.684</u>	<u>18.346.594</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	25.231
	Anden gæld	1.251.046	1.040.144
		<u>1.251.046</u>	<u>1.065.375</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.251.046</u>	<u>1.065.375</u>
	PASSIVER I ALT	<u>19.699.730</u>	<u>19.411.969</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

4 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Akkumulerede udlodninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	9.350.000	-6.705.950	15.702.544	18.346.594
Køb af egne anparter	-250.000	0	-50.000	-300.000
Årets resultat	0	0	1.403.090	1.403.090
Årets udlodning	0	-1.001.000	0	-1.001.000
Egenkapital				
31. december 2016	9.100.000	-7.706.950	17.055.634	18.448.684

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vejen Bycenter for 2016 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.	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2016	17.948.212
Kostpris 31. december 2016	17.948.212
Værdireguleringer 1. januar 2016	551.788
Værdireguleringer 31. december 2016	551.788
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	18.500.000

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.