

K/S Vejen Bycenter

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

CVR-nr. 12 81 57 43



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. april 2016

Som dirigent:

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Vejen Bycenter.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 14. april 2016
Kommanditisterne:


Poul Viuff
formand


Jørgen Skyum


P. Bent Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Vejen Bycenter

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vejen Bycenter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 14. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Vejen Bycenter
Adresse, postnr., by	c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro
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

Ledelsesberetning

Beretning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et regnskabsmæssigt overskud på 1.050 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 2016 foreslår bestyrelsen, at der udloddes 813.450 kr., der vil blive udbetalt efter årsrapportens godkendelse på den ordinære generalforsamling i april 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Nettoomsætning	1.718.673	1.703.132
	Eksterne omkostninger	-414.565	-318.567
	Bruttoresultat	<u>1.304.108</u>	<u>1.384.565</u>
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.304.108	1.384.565
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	0
	Resultat af primær drift	<u>1.054.108</u>	<u>1.384.565</u>
	Finansielle omkostninger	-3.792	-13.108
	Årets resultat	<u>1.050.316</u>	<u>1.371.457</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>1.050.316</u>	<u>1.371.457</u>
		<u>1.050.316</u>	<u>1.371.457</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	18.500.000	18.750.000
		<u>18.500.000</u>	<u>18.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.500.000</u>	<u>18.750.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	168.862	104.913
	Periodeafgrænsningsposter	2.789	2.556
		<u>171.651</u>	<u>107.469</u>
	Likvide beholdninger	<u>740.318</u>	<u>354.366</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>911.969</u>	<u>461.835</u>
	AKTIVER I ALT	<u>19.411.969</u>	<u>19.211.835</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
3	Selskabskapital	9.350.000	9.600.000
	Akkumulerede udlodninger	-6.705.950	-5.898.500
	Overført resultat	15.702.544	14.691.228
		<u>18.346.594</u>	<u>18.392.728</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.346.594</u>	<u>18.392.728</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.231	0
	Anden gæld	1.040.144	819.107
		<u>1.065.375</u>	<u>819.107</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.065.375</u>	<u>819.107</u>
	PASSIVER I ALT	<u>19.411.969</u>	<u>19.211.835</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

4 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Akkumulerede udlodninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	9.600.000	-5.898.500	14.691.228	18.392.728
Rest udlodning 2014	0	6.000	0	6.000
Køb af egne anpartar	-250.000	0	-39.000	-289.000
Årets resultat	0	0	1.050.316	1.050.316
Årets udlodning	0	-813.450	0	-813.450
Egenkapital 31. december 2015	9.350.000	-6.705.950	15.702.544	18.346.594

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vejen Bycenter for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende 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 investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter indgået fra lejere.

Andre 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. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	17.948.212
Kostpris 31. december 2015	<u>17.948.212</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	801.788
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	<u>-250.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>551.788</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>18.500.000</u></u>

3 Selskabskapital

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

Kommanditselskabet ejer 363 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.