

**K/S Rådhuscentret, Vojens**  
c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR-nr. 24 25 06 52

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **17. maj 2016**.

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Rådhuscentret, Vojens.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 23. marts 2016

### Bestyrelse

Hans Otto Sørensen  
Formand

Torben Qvist Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kommanditisterne i K/S Rådhuscentret, Vojens

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rådhuscentret, Vojens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

København, den 23. marts 2016

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Rådhuscentret, Vojens c/o Difko Administration A/S Sønderlandsgade 44 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 24 25 06 52
	Stiftet: 1. november 1995
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Otto Sørensen, Formand Torben Qvist Rasmussen
<b>Komplementar</b>	Rådhuscentret, 1995 ApS
<b>Administrator</b>	Difko Administration A/S
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabet ejer ejendommen Rådhuscentret 11, Vojens med henblik på udlejning. Ejendommen er udlejet til Coop Danmark. Lejekontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel. Der er færdigtforhandlet en allonge med lejereren omkring ændring af lejeforholdene, men den er endnu ikke underskrevet.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkav på 7,5 % er dagsværdien for ejendommen kr. 40. mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedafgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. kr. 1,3 mio. Værdireguleringen tager udgangspunkt i den færdigtforhandlet allonge til lejekontrakten.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.480 t.kr. mod 3.411 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -2.061 t.kr. mod 2.856 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Rådhuscentret, Vojens er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabs- og ejendomsadministration, advokatbistand og revision.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendomme i kommanditesternes egne selvanngivelser.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	3.480.330	3.411
1 Eksterne omkostninger	-73.392	-88
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.406.938</b>	<b>3.323</b>
2 Finansielle omkostninger	-397.407	-486
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.009.531</b>	<b>2.837</b>
3 Værdiregulering af investeringsejendom	-5.070.288	19
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.060.757</b>	<b>2.856</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	2.856
Disponeret fra overført resultat	-2.060.757	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.060.757</b>	<b>2.856</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	40.000.000	45.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>45.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.000.000</u></b>	<b><u>45.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	204
	Tilgodehavende stamkapital	0	215
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>419</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.405.386</u>	<u>918</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.405.386</u></b>	<b><u>1.337</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>42.405.386</u></b>	<b><u>46.337</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Kontant andel af stamkapitalen	3.780.000	3.780
6	Overført resultat	12.898.341	15.874
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.678.341</b>	<b>19.654</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Prioritetsgæld	22.753.831	23.945
	Deposita	1.160.110	1.137
	Mellemregning, Rådhuscentret, 1995 ApS	312.144	312
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.226.085	25.394
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.261.041	1.262
8	Anden gæld	239.919	27
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.500.960	1.289
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.727.045</b>	<b>26.683</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>42.405.386</b>	<b>46.337</b>

## Noter

	2015	2014
<b>1. Eksterne omkostninger</b>		
Porto og gebyrer	750	0
Revisorhonorar	25.000	26
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.000	0
Økonomisk og skattemæssig rådgivning	0	10
Bestyrelses- og ansvarsforsikring	6.174	5
Møde- og rejseudgifter	852	2
Ejendoms- og selskabsadministration	41.616	41
Teknisk rådgivning	0	3
Øvrige omkostninger	0	1
	<b>73.392</b>	<b>88</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, prioritetslån	391.242	414
Renter, Rådhuscentret 1995 ApS	6.165	6
Låneomkostninger	0	66
	<b>397.407</b>	<b>486</b>
<b>3. Værdiregulering af investeringsejendom</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-5.000.000	0
Kursregulering, prioritetsgæld	-70.288	19
	<b>-5.070.288</b>	<b>19</b>

## Noter

	31/12 2015	31/12 2014
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	30.754.050	30.754
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>30.754.050</b>	<b>30.754</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	14.245.950	14.246
Årets regulering til dagsværdi	-5.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>9.245.950</b>	<b>14.246</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>45.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.280 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 16.678 t.kr. til 15.398 t.kr.

## Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
<b>5. Kontant andel af stamkapitalen</b>				
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:				
140 kommanditanparter á DKK 27.000	3.780.000	3.780		
	<b>3.780.000</b>	<b>3.780</b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:				
<b>140 kommanditanparter á DKK 250.000</b>	<b>35.000.000</b>	<b>35.000</b>		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	119.131	140		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2015	15.874.098	14.418		
Årets overførte overskud eller underskud	-2.060.757	2.856		
Årets udlodning	-915.000	-1.400		
	<b>12.898.341</b>	<b>15.874</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Prioritetsgæld	1.261.041	17.476.239	24.014.872	25.207
Deposita	0	1.160.110	1.160.110	1.137
	<b>1.261.041</b>	<b>18.636.349</b>	<b>25.174.982</b>	<b>26.344</b>
			31/12 2015	31/12 2014
<b>8. Anden gæld</b>				
Moms			214.919	1
Skyldig revision			25.000	26
			<b>239.919</b>	<b>27</b>

# 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.”

## Hans Otto Sørensen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-536038926111

IP: 80.198.251.193

11-05-2016 kl. 08:50:54 UTC

NEM ID 

## Torben Qvist Rasmussen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-950670957566

IP: 58.137.195.3

16-05-2016 kl. 05:00:13 UTC

NEM ID 

## ADM - Morten Bay Brødbæk

dirigent

Serienummer: CVR:84012416-RID:36589474

IP: 194.182.239.118

17-05-2016 kl. 06:32:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 34QD0-L5D1J-WS7G6-V2SLC-MM5NI-WFE3V

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>