

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017.



Morten Bay Brødbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Rådhuscentret, Vojens.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. marts 2017

Bestyrelse

Hans Otto Sørensen
Formand

Torben Qvist Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Rådhuscentret, Vojens

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rådhuscentret, Vojens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.
- ∞ 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

København, den 27. marts 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Bestyrelse

Hans Otto Sørensen, Formand
Torben Qvist Rasmussen

Komplementar

Rådhuscentret 1995 ApS

Administrator

Difko Administration A/S

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet ejer ejendommen Rådhuscenteret 11, Vojens med henblik på udlejning. Ejendommen er udlejet til Coop Danmark. Lejekontrakten er genforhandlet med nye lejevilkår, herunder at lejere tidligst kan flytte lejemålet pr. 1. januar 2022.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,5 % er dagsværdien for ejendommen kr. 40 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående 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 3.000 t.kr. mod 3.480 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.407 t.kr. mod 3.009 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstillene.

Bortset fra ovennævnt område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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 kommanditisternes egne selvangivelser.

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 anlægaktiver, 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	3.000.000	3.480
Andre eksterne omkostninger	-225.224	-74
Bruttoresultat	2.774.776	3.406
2 Andre finansielle indtægter	7.252	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-375.372	-397
Driftsresultat	2.406.656	3.009
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.070
Årets resultat	2.406.656	-2.061
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.406.656	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.061
Disponeret i alt	2.406.656	-2.061

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	40.000.000	40.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>40.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.000.000</u>	<u>40.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	31.129	0
	Tilgodehavender i alt	<u>31.129</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	740.600	2.405
	Omsætningsaktiver i alt	<u>771.729</u>	<u>2.405</u>
	Aktiver i alt	<u>40.771.729</u>	<u>42.405</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Kontant andel af stamkapitalen	3.780.000	3.780
6	Overført resultat	13.904.997	12.898
	Egenkapital i alt	<u>17.684.997</u>	<u>16.678</u>
Gældsforpligtelser			
7	Prioritetsgæld	21.444.443	22.754
	Deposita	0	1.160
	Mellemregning, Rådhuscentret, 1995 ApS	311.043	312
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.755.486</u>	<u>24.226</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.302.136	1.261
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.110	0
	Anden gæld	0	240
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.331.246</u>	<u>1.501</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.086.732</u>	<u>25.727</u>
	Passiver i alt	<u>40.771.729</u>	<u>42.405</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	2.405	1
Revisorhonorar	25.000	25
Revisorhonorar, rest sidste år	0	-1
Advokat	65.000	0
Bestyrelses- og ansvarsforsikring	5.684	6
Møde- og rejseudgifter	5.859	1
Ejendoms- og selskabsadministration	42.448	42
Rågiverhonorar	75.000	0
Administrationshonorar, ekstraordinært	2.500	0
Øvrige omkostninger	1.328	0
	<u>225.224</u>	<u>74</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Amortisering af kursgevinst	7.252	0
	<u>7.252</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, Rådhuscenteret 1995 ApS	6.149	6
Renter prioritetslån	369.223	391
	<u>375.372</u>	<u>397</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>30.754.050</u>	<u>30.754</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>30.754.050</u>	<u>30.754</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	9.245.950	14.246
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-5.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>9.245.950</u>	<u>9.246</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>40.000.000</u>	<u>40.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 markedsniveaue. Vurderingen er foretaget af kyndige inden for ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent 7,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendommen. 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 investeringsejendommen reduceres med 1.290 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 17.685 t.kr. til 16.395 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Kontant andel af stamkapitalen		
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:		
140 kommanditanparter á DKK 27.000	3.780.000	3.780
	<u>3.780.000</u>	<u>3.780</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
140 kommanditanparter á DKK 250.000	35.000.000	35.000
	<u>35.000.000</u>	<u>35.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	126.321	119
	<u>126.321</u>	<u>119</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	12.898.341	15.874
Årets overførte overskud eller underskud	2.406.656	-2.061
Årets udlodning	-1.400.000	-915
	<u>13.904.997</u>	<u>12.898</u>
7. Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, flexlån, løbenr. 007	22.746.579	24.015
	<u>22.746.579</u>	<u>24.015</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.302.136	-1.261
	<u>21.444.443</u>	<u>22.754</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	16.117.245	17.476
	<u>16.117.245</u>	<u>17.476</u>

Penneo

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

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

Hans Otto Sørensen

Direktør

På vegne af: KS Rådhuscentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-536038926111

IP: 80.198.251.193

2017-03-31 21:30:55Z

NEM ID 

Hans Otto Sørensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: KS Rådhuscentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-536038926111

IP: 80.198.251.193

2017-03-31 21:30:55Z

NEM ID 

Torben Qvist Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: KS Rådhuscentret

Serienummer: PID:9208-2002-2-950670957566

IP: 62.199.98.76

2017-04-09 18:28:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AW3FH-ULEUT-N4L4I-S7KMT-VPDSZ-E41XY

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 tidsstempelt 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>**