

K/S Rådhuscentret, Vojens

c/o Difko Administration A/S, Merkurvej 1K, 7., 7400 Herning

CVR-nr. 24 25 06 52

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2021.

Morten Bay
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. februar 2021

Bestyrelse

Hans Otto Sørensen

Thyge C.D. Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Rådhuscentret, Vojens

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rådhuscentret, Vojens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionspåtegning

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 8. februar 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Rådhuscentret, Vojens c/o Difko Administration A/S Merkurvej 1K, 7. 7400 Herning
	CVR-nr.: 24 25 06 52
	Stiftet: 1. november 1995
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Otto Sørensen Thyge C.D. Hansen
Komplementar	Rådhuscentret 1995 ApS
Administrator	Difko Administration A/S
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,25% er dagsværdien for ejendommen 37,5 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 1,4 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.020 t.kr. mod 3.000 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 2.268 t.kr. mod 621 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	3.020.369	3.000.001
1 Andre eksterne omkostninger	-91.442	-140.412
Bruttoresultat	2.928.927	2.859.589
3 Andre finansielle indtægter	7.252	7.252
4 Øvrige finansielle omkostninger	-168.545	-246.252
Resultat før værdiregulering	2.767.634	2.620.589
Værdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-2.000.000
Årets resultat	2.267.634	620.589
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.267.634	620.589
Disponeret i alt	2.267.634	620.589

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>37.500.000</u>	<u>38.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.500.000</u>	<u>38.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.500.000</u>	<u>38.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>600.000</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>600.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>27.548</u>	<u>872.032</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>627.548</u>	<u>872.032</u>
	Aktiver i alt	<u>38.127.548</u>	<u>38.872.032</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital			
6	Kontant andel af stamkapitalen	3.780.000	3.780.000
	Overført resultat	15.809.298	15.571.664
	Egenkapital i alt	19.589.298	19.351.664
Gældsforpligtelser			
7	Prioritetsgæld	16.124.278	17.474.146
	Gæld til komplementarselskabet	311.603	311.459
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.435.881	17.785.605
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.343.095	1.338.451
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.250	31.608
	Anden gæld	734.024	364.704
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.102.369	1.734.763
	Gældsforpligtelser i alt	18.538.250	19.520.368
	Passiver i alt	38.127.548	38.872.032
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	3.780.000	16.351.075	20.131.075
Årets overførte overskud eller underskud	0	620.589	620.589
Årets udlodning	0	-1.400.000	-1.400.000
Egenkapital 1. januar 2020	3.780.000	15.571.664	19.351.664
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.267.634	2.267.634
Årets udlodning	0	-2.030.000	-2.030.000
	3.780.000	15.809.298	19.589.298

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger, jf. note 2	91.442	140.412
	<u>91.442</u>	<u>140.412</u>
2. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	4.020	3.005
Revisorhonorar	26.300	31.700
Bestyrelses- og ansvarsforsikring	7.786	7.031
Møde- og rejseudgifter	2.489	3.005
Ejendoms- og selskabsadministration	45.947	45.047
Administrationshonorar, ekstraordinært	0	2.500
Teknisk rådgivning	0	11.374
Salgshonorar	4.900	15.250
DDC Energimærkning	0	21.500
	<u>91.442</u>	<u>140.412</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Amortisering af kursgevinst	7.252	7.252
	<u>7.252</u>	<u>7.252</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, Rådhuscentret 1995 ApS	6.144	6.141
Renter, finansiering	162.401	240.111
	<u>168.545</u>	<u>246.252</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	30.754.050	30.754.050
Kostpris 31. december 2020	30.754.050	30.754.050
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	7.245.950	9.245.950
Årets regulering til dagsværdi	-500.000	-2.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	6.745.950	7.245.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	37.500.000	38.000.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,25%
------------------------------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.400 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2020	<u>3.780.000</u>	<u>3.780.000</u>
	<u>3.780.000</u>	<u>3.780.000</u>
140 kommanditanparter á DKK 250.000	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
	<u>35.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>139.924</u>	<u>138.226</u>
7. Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, flexlån	17.467.373	18.812.597
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.343.095</u>	<u>-1.338.451</u>
	<u>16.124.278</u>	<u>17.474.146</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.703.015</u>	<u>12.027.951</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.467 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 37.500 t.kr.		
Selskabet har et ejerpantebrev på t.kr. 7.000 med pant i ovenstående grunde og bygninger. Pantebrevet er ikke deponeret til sikkerhed for gæld.		
9. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Difko, der tidligst kan ophøre med 6 mdr. varsel til et kalenderår og ophører automatisk, når selskabet opløses.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Rådhuscentret, Vojens er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav som er vurderet af kyndige i ejendomsbranchen hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-536038926111

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-03-15 15:08:23Z

NEM ID 

Hans Otto Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-536038926111

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-03-15 15:08:23Z

NEM ID 

Thyge Christian Dahl Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-526498987376

IP: 2.130.xxx.xxx

2021-03-15 15:44:34Z

NEM ID 

Steen K. Bager

Revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-03-15 16:02:23Z

NEM ID 

Morten Bay

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-03-16 07:20:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N2N4P-ITTUF-QDCMT-WPW06-SXQ13-UZ53V

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>