

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2020

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 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 25. februar 2020

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 7,82% er dagsværdien for ejendommen 38 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 1,2 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.000 t.kr. mod 3.000 t.kr. sidste år. Det årets resultat udgør 621 t.kr. mod 2.653 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsætning	3.000.001	3.000.000
Andre eksterne omkostninger	-140.412	-89.965
Bruttoresultat	2.859.589	2.910.035
2 Andre finansielle indtægter	7.252	7.252
3 Øvrige finansielle omkostninger	-246.252	-263.973
Resultat før skat og ekstraordinære poster	2.620.589	2.653.314
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	0
Årets resultat	620.589	2.653.314
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	620.589	2.653.314
Disponeret i alt	620.589	2.653.314

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>38.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>872.032</u>	<u>963.861</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>872.032</u>	<u>963.861</u>
	Aktiver i alt	<u>38.872.032</u>	<u>40.963.861</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Kontant andel af stamkapitalen	3.780.000	3.780.000
6 Overført resultat	15.571.664	16.351.076
Egenkapital i alt	19.351.664	20.131.076
Gældsforpligtelser		
7 Prioritetsgæld	17.474.146	18.819.849
Gæld til komplementarselskabet	311.459	311.318
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.785.605	19.131.167
Kortfristet del af langfristet gæld	1.338.451	1.308.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.608	25.250
Anden gæld	364.704	368.151
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.734.763	1.701.618
Gældsforpligtelser i alt	19.520.368	20.832.785
Passiver i alt	38.872.032	40.963.861
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	3.005	3.267
Revisorhonorar	31.700	26.200
Bestyrelses- og ansvarsforsikring	7.031	6.199
Møde- og rejseudgifter	3.005	3.643
Ejendoms- og selskabsadministration	45.047	44.163
Rådgiverhonorar	0	4.000
Administrationshonorar, ekstraordinært	2.500	0
Teknisk rådgivning	11.374	2.493
Salgshonorar	15.250	0
DDC Energimærkning	21.500	0
	<u>140.412</u>	<u>89.965</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Amortisering af kursgevinst	<u>7.252</u>	<u>7.252</u>
	<u>7.252</u>	<u>7.252</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, Rådhuscentret 1995 ApS	6.141	6.139
Renter, finansiering	<u>240.111</u>	<u>257.834</u>
	<u>246.252</u>	<u>263.973</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	30.754.050	30.754.050
Kostpris 31. december 2019	30.754.050	30.754.050
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	9.245.950	9.245.950
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	7.245.950	9.245.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	38.000.000	40.000.000

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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent	7,82%
---------------	-------

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 1.178 t.kr.

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
5. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2019	3.780.000	3.780.000
	3.780.000	3.780.000
140 kommanditanparter á DKK 250.000	35.000.000	35.000.000
	35.000.000	35.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	138.226	143.793
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	16.351.075	15.097.762
Årets overførte overskud eller underskud	620.589	2.653.314
Årets udlodning	-1.400.000	-1.400.000
	15.571.664	16.351.076
7. Prioritetsgæld		
Realkredit Danmark, flexlån	18.812.597	20.128.066
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.338.451	-1.308.217
	17.474.146	18.819.849
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	12.027.951	13.419.516
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.813 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 38.000 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. Tidligere har pantebrevet været deponeret til fordel for bankgæld – forholdet er endnu ikke aflyst i tingbogen.		

Noter

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

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 er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

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.

Andre gældsforpligtelser 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.”

Thyge Christian Dahl Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-526498987376

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-03-25 11:27:02Z

NEM ID 

Thyge Christian Dahl Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-526498987376

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-03-25 11:27:02Z

NEM ID 

Hans Otto Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-536038926111

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-03-25 16:34:34Z

NEM ID 

Hans Otto Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-536038926111

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-03-25 16:34:34Z

NEM ID 

Hans Otto Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-536038926111

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-03-25 16:34:34Z

NEM ID 

Steen K. Bager

Revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 212.10.xxx.xxx

2020-03-25 17:06:24Z

NEM ID 

Morten Bay

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.xxx.xxx

2020-03-26 06:21:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XOKYW-2E40S-XEE6X-F158N-4FHP6-QAV1A

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>