

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. februar 2023

Bestyrelse

Thyge C. D. Hansen
Bestyrelsesformand

Hans Otto Sørensen
Bestyrelsesmedlem

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 virksomheden, 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 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 virksomheden 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 1. februar 2023

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	Thyge C. D. Hansen, Bestyrelsesformand Hans Otto Sørensen, Bestyrelsesmedlem
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 8,25% er dagsværdien for ejendommen 37,5 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 3.105 t.kr. mod 3.026 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 2.778 t.kr. mod 2.586 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets lejer har anlagt lejesag for at få nedsat huslejen. Sagen er endnu ikke afsluttet hvorfor der ikke kan oplyses omkring udfaldet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsætning	3.104.757	3.026.189
1 Andre eksterne omkostninger	-208.126	-311.752
Bruttoresultat	2.896.631	2.714.437
2 Andre finansielle indtægter	7.252	7.252
3 Øvrige finansielle omkostninger	-126.170	-136.062
Resultat før værdiregulering	2.777.713	2.585.627
Værdiregulering af investeringsejendom	0	0
Årets resultat	2.777.713	2.585.627
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.777.713	2.585.627
Disponeret i alt	2.777.713	2.585.627

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	37.500.000	37.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	37.500.000	37.500.000
Anlægsaktiver i alt	37.500.000	37.500.000
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	5.587	0
Tilgodehavender i alt	5.587	0
Likvide beholdninger	292.252	65.731
Omsætningsaktiver i alt	297.839	65.731
Aktiver i alt	37.797.839	37.565.731

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Kontant andel af stamkapitalen	3.780.000	3.780.000
	Overført resultat	18.512.638	16.994.925
	Egenkapital i alt	<u>22.292.638</u>	<u>20.774.925</u>
Gældsforpligtelser			
6	Prioritetsgæld	13.606.377	14.771.995
	Gæld til komplementarselskabet	311.415	311.740
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.917.792</u>	<u>15.083.735</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.165.619	1.345.031
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	28.276
	Anden gæld	394.790	333.764
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.587.409</u>	<u>1.707.071</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.505.201</u>	<u>16.790.806</u>
	Passiver i alt	<u>37.797.839</u>	<u>37.565.731</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.780.000	15.809.298	19.589.298
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.585.627	2.585.627
Årets udlodning	0	-1.400.000	-1.400.000
Egenkapital 1. januar 2022	3.780.000	16.994.925	20.774.925
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.777.713	2.777.713
Årets udlodning	0	-1.260.000	-1.260.000
	3.780.000	18.512.638	22.292.638

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	1.972	4.236
Revisorhonorar	27.000	27.500
Advokat	69.021	228.706
Bestyrelses- og ansvarsforsikring	7.152	2.000
Møde- og rejseudgifter	0	2.444
Ejendoms- og selskabsadministration	48.083	46.866
Vurderingshonorar, huslejesag	54.898	0
	<u>208.126</u>	<u>311.752</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Amortisering af kursregulering, prioritetsgæld	7.252	7.252
	<u>7.252</u>	<u>7.252</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.175	6.137
Andre finansielle omkostninger	119.995	129.925
	<u>126.170</u>	<u>136.062</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	<u>30.754.050</u>	<u>30.754.050</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>30.754.050</u>	<u>30.754.050</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	<u>6.745.950</u>	<u>6.745.950</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>6.745.950</u>	<u>6.745.950</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>37.500.000</u>	<u>37.500.000</u>

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 8,25%

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 investeringsejendommen reduceres med 1.200 t.kr.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2022	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	159.233	148.392
6. Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld i alt	14.771.996	16.117.026
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.165.619	-1.345.031
	13.606.377	14.771.995
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.781.736	9.424.859
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.772 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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.		
8. 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.		
Selskabets lejer har anlagt lejesag for at få nedsat huslejen. Sagen er endnu ikke afsluttet hvorfor der ikke kan oplyses omkring udfaldet.		

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Thyge Christian Dahl Hansen

Direktør

Serienummer: 9a044891-1d8f-4a46-a6bc-77ce42752f7f

IP: 77.213.xxx.xxx

2023-02-27 16:06:18 UTC



Thyge Christian Dahl Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9a044891-1d8f-4a46-a6bc-77ce42752f7f

IP: 77.213.xxx.xxx

2023-02-27 16:06:18 UTC



Hans Otto Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: de379467-50b7-4016-9465-4cf4ad3e1c27

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-02-27 19:24:05 UTC



Steen K. Bager

Revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-02-28 06:58:39 UTC



Penneo@cbkttmnaattogfjeP.X370NKH6ZBNENW5YZ6-W55HLO-VK8E8HFB8Z8CH

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Morten Bay

Dirigent

Serienummer: 223d7ef7-acbb-4e11-8389-85a4f8fcad00

IP: 82.163.xxx.xxx

2023-03-24 08:39:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: PA7OK-FBZVT-MSY25-X75PO-VPSH6-DO3CH

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>