

**K/S Butikscenter Herning**  
**Christian X's Vej 56, 8260 Viby J**

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

**CVR-nr. 25 76 60 83**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2020.

---

**Bendt Mortensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for K/S Butikcenter Herning.

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.

Viby J, den 5. marts 2020

### Bestyrelse

Bent Roland Nielsen

Flemming Stilund Vinzent

Jørn Nielsen

### Komplementar

Komplementarselskabet  
Butikcenter Herning ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Butikscenter Herning**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Butikscenter Herning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 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 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 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 5. marts 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Butikcenter Herning Christian X's Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 25 76 60 83
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 19. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Bent Roland Nielsen Flemming Stilund Vinzent Jørn Nielsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Butikcenter Herning ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Silkeborgvej 80A, 7400 Herning

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 3.956 t.kr. mod 3.864 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 3.060 t.kr. mod 2.975 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Butikscenter Herning 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 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 mv.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle poster

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter	3.955.842	3.863.953
Andre eksterne omkostninger	-232.110	-230.811
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-89.129	-26.790
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.634.603</b>	<b>3.606.352</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-574.689	-630.865
<b>Årets resultat</b>	<b>3.059.914</b>	<b>2.975.487</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.059.914	2.975.487
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.059.914</b>	<b>2.975.487</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>51.006.441</u>	<u>51.006.441</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.006.441</u>	<u>51.006.441</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>51.006.441</u></b>	<b><u>51.006.441</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.554</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.554</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.554</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>51.006.441</u></b>	<b><u>51.007.995</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapital	1.150.000	1.150.000
Indskudskonto	9.949.981	9.949.981
Ikke indbetalt del af indskudskontoen	19	19
Udlodningskonto	-12.988.000	-10.688.000
Overført resultat	29.455.834	26.395.920
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>27.567.834</u></b>	<b><u>26.807.920</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	19.750.359	20.358.992
Deposita	855.167	841.935
Gæld til Komplementarselskabet Butikcenter Herning ApS	254.799	245.712
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.860.325</u>	<u>21.446.639</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld	609.000	609.000
Gæld til pengeinstitutter	1.359.437	1.542.494
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	29.871
Anden gæld	609.845	572.071
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.578.282</u>	<u>2.753.436</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>23.438.607</u></b>	<b><u>24.200.075</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>51.006.441</u></b>	<b><u>51.007.995</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Stamkapital</u>	<u>Indskudskonto</u>	<u>Yderligere betalt del af indskudskonto</u>	<u>Udlodningskon- to</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.150.000	9.949.981	19	-10.688.000	26.395.920	26.807.920
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	0	3.059.914	3.059.914
Udlodning i året	0	0	0	-2.300.000	0	-2.300.000
	<u>1.150.000</u>	<u>9.949.981</u>	<u>19</u>	<u>-12.988.000</u>	<u>29.455.834</u>	<u>27.567.834</u>

**Noter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	45.179.719	45.179.719
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.179.719</b>	<b>45.179.719</b>
Regulering til dagsværdi primo	5.826.722	5.826.722
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>5.826.722</b>	<b>5.826.722</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>51.006.441</b>	<b>51.006.441</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ejendommen er beliggende på Silkeborgvej 80 i Herning og er udlejet til 6 forskellige detailforretninger.

Ejendommen er 100% udlejet.

Afkastkravet er herefter fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår der desuden parametre såsom beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er i 2019 vurderet til 7,9%.

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 14,6 mio. kr., heraf udgør grundværdien 4,25 mio. kr.

<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.359.359	20.967.992
Heraf forfalder inden for 1 år	-609.000	-609.000
	<b>19.750.359</b>	<b>20.358.992</b>

## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.359 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 51.006 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.