

K/S Butikscenter Herning
Sønderhøj 8 3., 8260 Viby J

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 25 76 60 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2024.

Bendt Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 4. april 2024

Bestyrelse

Bent Roland Nielsen

Flemming Stilund Vinzent
Formand

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers 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 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 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 4. april 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Butikscenter Herning Sønderhøj 8 3. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 25 76 60 83
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 23. regnskabsår
Bestyrelse	Bent Roland Nielsen Flemming Stilund Vinzent, Formand Jørn Nielsen
Komplementar	Komplementarselskabet Butikscenter Herning ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægt udgør 4.478 t.kr. mod 4.219 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.531 t.kr. mod 3.307 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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.

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.

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 samt låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Skatten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lejeindtægter	4.477.779	4.218.736
Andre eksterne omkostninger	-699.454	-385.078
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-712.266	-62.987
Bruttoresultat	3.066.059	3.770.671
1 Øvrige finansielle omkostninger	-534.644	-463.458
Årets resultat	2.531.415	3.307.213
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.531.415	3.307.213
Disponeret i alt	2.531.415	3.307.213

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>52.900.000</u>	<u>52.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.900.000</u>	<u>52.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>52.900.000</u>	<u>52.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>50.429</u>	<u>64.096</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>50.429</u>	<u>64.096</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>50.429</u>	<u>64.096</u>
	Aktiver i alt	<u>52.950.429</u>	<u>52.964.096</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Stamkapital	1.150.000	1.150.000
	Indskudskonto	9.949.981	9.949.981
	Ikke indbetalt del af indskudskonto	19	19
	Udlodningskonto	-22.888.000	-20.588.000
	Overført resultat	43.462.184	40.930.769
	Egenkapital i alt	<u>31.674.184</u>	<u>31.442.769</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	17.205.556	17.844.296
	Deposita	1.476.210	1.036.196
	Gæld til Komplementarselskabet Butikcenter Herning ApS	293.897	283.722
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.975.663</u>	<u>19.164.214</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	652.000	651.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.032.220	1.102.263
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.983	17.232
	Anden gæld	563.379	586.618
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.300.582</u>	<u>2.357.113</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.276.245</u>	<u>21.521.327</u>
	Passiver i alt	<u>52.950.429</u>	<u>52.964.096</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Indskudskonto</u>	<u>Yderligere indbetalt del af indskudskonto</u>	<u>Udlodnings- konti</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.150.000	9.949.981	19	-17.588.000	37.623.556	31.135.556
Resultatdisponering	0	0	0	0	3.307.213	3.307.213
Udlodning i året	0	0	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Egenkapital 1. januar 2023	1.150.000	9.949.981	19	-20.588.000	40.930.769	31.442.769
Resultatdisponering	0	0	0	0	2.531.415	2.531.415
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>-22.888.000</u>	<u>43.462.184</u>	<u>31.674.184</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.279	20.520
Andre finansielle omkostninger	<u>513.365</u>	<u>442.938</u>
	<u>534.644</u>	<u>463.458</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>45.179.719</u>	<u>45.179.719</u>
Kostpris ultimo	<u>45.179.719</u>	<u>45.179.719</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>7.720.281</u>	<u>7.720.281</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>7.720.281</u>	<u>7.720.281</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>52.900.000</u>	<u>52.900.000</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.

Ejendommen er beliggende på Silkeborgvej i Herning og består af en box-ejendom med følgende 6 lejere: Kvik, Flügger, Designa Køkken, Svane Køkkenet Herning, Vordingborg køkkenet og T. Hansen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Aktuel lejeindtægt

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter, ombygninger mv. eller markedsføringstilskud

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	8,25

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 52.900 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.005 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.392 t.kr.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.857.556	18.495.296
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-652.000</u>	<u>-651.000</u>
	<u>17.205.556</u>	<u>17.844.296</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.322.000</u>	<u>15.095.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.856 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 52.900 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.