

---

# ***K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn***

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2 A, 7100  
Vejle

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 29 97 15 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /5 2018

Ole Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. april 2018

## Bestyrelse

Michael Storm

Glenn Due

Keld Skadholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 10. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn  
c/o Vinding Gruppen A/S  
Vindingvej 2 A  
7100 Vejle

Telefon: 75 85 88 11

Telefax: 75 85 77 50

CVR-nr.: 29 97 15 60

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

## Bestyrelse

Michael Storm  
Glenn Due  
Keld Skadholm

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.229.660</b>	<b>2.221.043</b>
Andre eksterne omkostninger		-256.264	-544.009
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.973.396</b>	<b>1.677.034</b>
Finansielle omkostninger	3	-553.279	-637.999
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.420.117</b>	<b>1.039.035</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.420.117</b>	<b>1.039.035</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.420.117	1.039.035
		<b>1.420.117</b>	<b>1.039.035</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Investeringsejendomme		29.000.000	29.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>29.000.000</b>	<b>29.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.000.000</b>	<b>29.000.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.000.000</b>	<b>29.000.000</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Indskudskapital, kontant andel		10.000	10.000
Yderligere indskudskapital, kontant andel		5.491.485	5.149.365
Overført resultat		4.424.495	3.004.378
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9.925.980</b>	<b>8.163.743</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.975.277	14.800.123
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>13.975.277</b>	<b>14.800.123</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	824.846	351.571
Kreditinstitutter		3.090.427	4.574.654
Gæld til komplementar		136.297	137.188
Anden gæld		1.047.173	972.721
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.098.743</b>	<b>6.036.134</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.074.020</b>	<b>20.836.257</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.000.000</b>	<b>29.000.000</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi. Ved fastsættelse af dagsværdi er anvendt en afkastsats på 7,0 % svarende til ejendomme beliggende på gode lokationer i området.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen "Fladstrandcentret", Hjørringvej 161 A-B og 163 A-B samt Grønlandsvej 22 A-F, 9900 Frederikshavn og dertil hørende aktivitet.

## 3 Finansielle omkostninger

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Andre finansielle omkostninger	553.279	637.999
	<u>553.279</u>	<u>637.999</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>31.475.156</u>
Kostpris 31. december	<u>31.475.156</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-2.475.156</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.475.156</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>29.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 7,0%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, for retailejendomme med en god beliggenhed i området.

Driftsomkostninger udgør ca. 16 % af lejeindtægterne.

Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Indskudskapital, kontant andel DKK	Yderligere indskudskapital, kontant andel DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.000	5.149.365	3.004.378	8.163.743
Kontant kapitalforhøjelse	0	342.120	0	342.120
Årets resultat	0	0	1.420.117	1.420.117
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000</b>	<b>5.491.485</b>	<b>4.424.495</b>	<b>9.925.980</b>

Kommanditkapitalen udgør DKK 10.000 og består af 10 kommandit anparter á DKK 1.000.

I følge vedtægternes § 7 er kommanditisternes solidariske hæftelse begrænset til et beløb svarende til kommanditkapitalen på DKK 1.000 pr. andel med fradrag af indbetalinger og med tillæg af et eventuelt i kommanditselskabet opsparet overskud.

Ud over den anførte begrænsede hæftelse for kommanditisterne er Komplementarselskabet Fladstrandcentret Frederikshavn ApS som komplementar eneste fuldt ansvarlige deltager, og hæfter som sådan direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.973.025	10.987.880
Mellem 1 og 5 år	4.002.252	3.812.243
Langfristet del	13.975.277	14.800.123
Inden for 1 år	824.846	351.571
	<b>14.800.123</b>	<b>15.151.694</b>

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 17.600, der giver pant i fast ejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af DKK	29.000.000	29.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.610, der giver pant i fast ejendom til en regnskabsmæssig værdi af DKK	29.000.000	29.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen således, at de svarer til den anførte regnskabsperiode.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabsadministration, drifts af ejendommene, kontoromkostninger mv.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Idet kommanditselskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af kommanditselskabets driftsresultat.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdierne er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes 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, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme. Regulering af investeringsjendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.