
K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 29 97 15 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/4 2023

Ole Madsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. april 2023

Bestyrelse

Michael Storm
formand

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 18. april 2023

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, formand

Glenn Due

Keld Skadholm

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendommen ”Fladstrandcentret”, Grønlandsvej 22 A-F, 9900 Frederikshavn og dertil hørende aktivitet.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 2.065.946, heraf værdireguleringer på DKK -1.580.235, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 12.693.250.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen færdigbygget ejendommen Grønlandsvej 22 A-F, 9900 Frederikshavn og ejendommen er ibrugtaget af lejer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Lejeindtægter		626.977	1.222.601
Andre eksterne omkostninger		-767.273	-549.845
Bruttoresultat før værdireguleringer		-140.296	672.756
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.580.235	-50.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-1.720.531	622.756
Finansielle omkostninger	1	-345.415	-264.396
Resultat før skat		-2.065.946	358.360
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-2.065.946	358.360

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.065.946	358.360
		-2.065.946	358.360

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		21.608.596	28.550.000
Materielle anlægsaktiver	2	21.608.596	28.550.000
Anlægsaktiver		21.608.596	28.550.000
Andre tilgodehavender		565.383	125.228
Tilgodehavender		565.383	125.228
Likvide beholdninger		5.794.707	7.164
Omsætningsaktiver		6.360.090	132.392
Aktiver		27.968.686	28.682.392

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Indskudskapital, kontant andel		10.000	10.000
Yderligere indskudskapital, kontant andel		6.348.895	6.348.895
Overført resultat		6.334.355	8.400.301
Egenkapital		12.693.250	14.759.196
Gæld til realkreditinstitutter		9.912.466	10.616.469
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.912.466	10.616.469
Gæld til realkreditinstitutter	3	692.831	695.362
Kreditinstitutter		296.187	970.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.262.427	154.150
Gæld til komplementar		218.474	127.988
Anden gæld		1.893.051	1.358.943
Kortfristede gældsforpligtelser		5.362.970	3.306.727
Gældsforpligtelser		15.275.436	13.923.196
Passiver		27.968.686	28.682.392
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Indskudskapital, kontant andel DKK	Yderligere indskudskapital, kontant andel DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.000	6.348.895	8.400.301	14.759.196
Årets resultat	0	0	-2.065.946	-2.065.946
Egenkapital 31. december	10.000	6.348.895	6.334.355	12.693.250

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.

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	345.415	264.396
	<u>345.415</u>	<u>264.396</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		31.655.816
Tilgang i årets løb		5.524.190
Afgang i årets løb		<u>-16.883.506</u>
Kostpris 31. december		<u>20.296.500</u>
Værdireguleringer 1. januar		-3.105.816
Årets værdireguleringer		-1.580.235
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer		<u>5.998.147</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>1.312.096</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>21.608.596</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er følgende forudsætninger benyttet:

Et afkastkrav på 6,75 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af en konkret mæglervurdering samt offentlige tilgængelige markedsrapporter, for retalejeendomme med en god beliggenhed i området.

Driftsomkostninger udgør ca. 15 % af lejeindtægterne.

Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 6 % af dagsværdien.

Der er estimeret med omkostninger til færdiggørelse af byggeri på ca. TDKK 6.500 ud fra indgået entreprisekontrakt.

Noter til årsregnskabet

3 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.139.650	7.841.143
Mellem 1 og 5 år	2.772.816	2.775.326
Langfristet del	<u>9.912.466</u>	<u>10.616.469</u>
Inden for 1 år	<u>692.831</u>	<u>695.362</u>
	<u>10.605.297</u>	<u>11.311.831</u>

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 16.610, der giver pant i fast ejendom til en regnskabsmæssig værdi af DKK	21.608.596	28.550.000
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.600, der giver pant i fast ejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi af DKK	21.608.596	28.550.000
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Der er pr. 31. december 2022 stillet garantier for i alt TDKK 12.345.

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Fladstrandcentret, Frederikshavn for 2022 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 2022 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.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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.

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

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handel 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

Noter til årsregnskabet

5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.