

# **K/S Fredericia Megacenter**

Valhøjs Alle 174 - 176, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 31 77 97 90

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.12.17

Søren Stensdal  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

---

---

**Kommanditselskabet**

---

K/S Fredericia Megacenter  
Valhøjs Alle 174 - 176  
2610 Rødovre  
Hjemsted: Rødovre  
CVR-nr.: 31 77 97 90  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Bestyrelse**

---

Søren Stensdal

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 for K/S Fredericia Megacenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 21. december 2017

**Bestyrelsen**

Søren Stensdal

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til ejeren i K/S Fredericia Megacenter

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fredericia Megacenter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 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 kommanditselskabet 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 for 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 kommanditselskabet, 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.

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 kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- 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.

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.

Aalborg, den 21. december 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 28606

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i gennemførelse af et byggeprojekt i Fredericia, samt al hermed forbunden virksomhed.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Kommanditselskabet måler investeringsejendom til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje og en afkastprocent på 7,5%.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.16 - 30.09.17 udviser et resultat på DKK 1.472.313 mod DKK 318.014 for tiden 01.10.15 - 30.09.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 40.711.967.

Resultatet af kommanditselskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et forventet resultat.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.901.599</b>	<b>1.915.945</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.030.000	-70.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.931.599</b>	<b>1.845.945</b>
<sup>1</sup> Finansielle omkostninger	-1.459.286	-1.527.931
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.472.313</b>	<b>318.014</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.472.313</b>	<b>318.014</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.472.313	318.014
<b>I alt</b>	<b>1.472.313</b>	<b>318.014</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.17	30.09.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	30.960.000	29.930.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.960.000</b>	<b>29.930.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.960.000</b>	<b>29.930.000</b>
3	Varer under fremstilling	32.576.925	26.290.978
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>32.576.925</b>	<b>26.290.978</b>
	Andre tilgodehavender	959.372	16.807
	Periodeafgrænsningsposter	82.857	82.801
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.042.229</b>	<b>99.608</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.640</b>	<b>1.282</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>33.625.794</b>	<b>26.391.868</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>64.585.794</b>	<b>56.321.868</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.17	30.09.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	40.611.967	639.654
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.711.967</b>	<b>739.654</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	14.941.147	15.831.184
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.941.147</b>	<b>15.831.184</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	888.973	869.052
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.990.115	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.022.929	82.029
	Gæld til tilknyttede virksomheder	932.673	38.624.960
	Anden gæld	97.990	174.989
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.932.680</b>	<b>39.751.030</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.873.827</b>	<b>55.582.214</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>64.585.794</b>	<b>56.321.868</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17		
Saldo pr. 01.10.16	100.000	639.654
Koncerntilskud	0	38.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.472.313
Saldo pr. 30.09.17	100.000	40.611.967

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.259.403	1.262.733
Øvrige finansielle omkostninger i alt	199.883	265.198
I alt	1.459.286	1.527.931

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.16	30.000.000
Kostpris pr. 30.09.17	30.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.16	-70.000
Dagsværdireguleringer i året	1.030.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.17	960.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	30.960.000
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.17	1.901.819

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastkrav på 7,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	30.09.17	30.09.16
	DKK	DKK

### 3. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.17	3.909.946	3.859.556
---	-----------	-----------

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.17	Gæld i alt 30.09.16
Gæld til realkreditinstitutter	888.973	11.509.961	15.830.120	16.700.236
I alt	888.973	11.509.961	15.830.120	16.700.236

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.933 er der givet pant i investeringejendomme og varebeholdninger af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 63.537.

Kommanditselskabet har for eget mellemværende og Asgaard Group A/S mellemværende med Jyske Bank udstedt skadesløsbrev på t.DKK 6.500 med pant i investeringsejendomme og varebeholdninger af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 63.537.

Kommanditselskabet har for eget mellemværende og Asgaard Group A/S mellemværende med Jyske Bank udstedt ejerpantebrev på t.DKK 8.000 med pant i investeringsejendomme og varebeholdning af grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 63.537.

## 6. Nærtstående parter

Nedenstående anses for nærtstående parter til virksomheden:

Asgaard Group A/S (modervirksomhed)  
Stensdal Group A/S med tilknyttede virksomheder (Ultimativ modervirksomhed)

Transaktioner med nærtstående parter, er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold:

Kommanditister og komplementarer, der ejer mindst 5 % af kapitalindeståendet:

Asgaard Group A/S, Valhøjs Alle 174 - 176, 2610 Rødovre

Kommanditselskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Stensdal Group A/S.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse .

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Varebeholdninger

Projektbeholdninger omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning. Projektbeholdninger måles til kostpris eller netto-realisation, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projek- og byggeomkostninger, samt rente- og låneomkostninger, der direkte kan henføres til anskaffelsen eller projektombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Når igangværende byggeprojekter og ejendomme under om-og tilbygning er solgt, indregnes salgssummen under nettoomsætningen og kostprisen indregnes under vareforbrug vedrørende projektbeholdninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.