

## **K/S Centervest, Viborg**

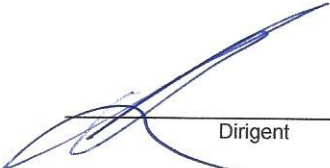
**c/o Blue Capital, 8000 Aarhus C**

**Marselis Tværevej 4**

**CVR-nr. 36 39 11 62**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16/03 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

**København**  
Nimbusparken 24, 2  
2000 Frederiksberg

**Odense**  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Centervest, Viborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

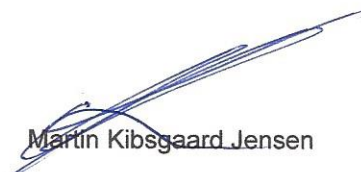
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. marts 2016

### Bestyrelse

  
Lars Zülau Henriksen

  
Johannes Ebsen Cordsen

  
Martin Kibsgaard Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i K/S Centervest, Viborg*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Centervest, Viborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Frederiksberg, den 16. marts 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Centervest, Viborg c/o Blue Capital Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 36 39 11 62 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 4. august 2014 Hjemsted: Aarhus
Bank	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
Bestyrelse	Lars Zülau Henriksen Johannes Ebsen Cordsen Martin Kibsgaard Jensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendom beliggende i Viborg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi og værdiansættelsen er opgjort til t.kr. 10.760 ud fra et afkastkrav på 7,70 %. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -656 og t.kr. 747.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi, hvorimod den i sidste års regnskab - som var selskabets første regnskabsår - blev indregnet til kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Årets negative værdiregulering er således på baggrund af, at købsomkostninger ikke indgår i årets værdiansættelse.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdireguleringer på investeringsejendommen, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 377. Det er t.kr. 45 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet, hvilket skyldes en besparelse på både omkostninger og renteudgifter.

Efter seneste aflagte årsregnskab, kan det konstateres, at selskabets lejer, Jem & Fix A/S, er meget bonitetsstærk.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>842.175</b>	<b>68.805</b>
Andre eksterne omkostninger		-225.495	-372.162
<b>Bruttoresultat</b>		<b>616.680</b>	<b>-303.357</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-426.804	0
Finansielle omkostninger	1	-239.796	-15.254
<b>Årets resultat</b>		<b>-49.920</b>	<b>-318.611</b>
Overført overskud		-49.920	-318.611
		<b>-49.920</b>	<b>-318.611</b>



## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		10.760.236	11.187.040
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>10.760.236</b>	<b>11.187.040</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.760.236</b>	<b>11.187.040</b>
Andre tilgodehavender		0	264.420
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>264.420</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>264.420</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.760.236</b>	<b>11.451.460</b>

## Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.700.000	3.700.000
Overført resultat		-368.530	-318.611
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>3.331.470</b>	<b>3.381.389</b>
Andre kreditinstitutter		6.762.681	7.281.194
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>6.762.681</b>	<b>7.281.194</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	321.951	320.808
Banker		183.318	251.381
Anden gæld		160.816	216.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>666.085</b>	<b>788.877</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.428.766</b>	<b>8.070.071</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.760.236</b>	<b>11.451.460</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	231.469	15.254
Valutakurstab	8.327	0
	<u><b>239.796</b></u>	<u><b>15.254</b></u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investeringsejen domme <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar		<u>11.187.040</u>
Kostpris 31. december		<u>11.187.040</u>
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdiregulering		<u>426.804</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>426.804</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>10.760.236</b></u>

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi og værdiansættelsen er opgjort til t.kr. 10.760 ud fra et afkastkrav på 7,70 %. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -656 og t.kr. 747.

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.700.000	-318.610	3.381.390
Årets resultat	0	-49.920	-49.920
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>3.700.000</u></b>	<b><u>-368.530</u></b>	<b><u>3.331.470</u></b>

Kommanditselskabskapitalen består af 100 anparter a nominelt kr. 37.000 hvorefter selskabskapitalen udgør kr. 3.700.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditselskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter	7.602.002	7.084.632	321.951	5.368.848
	<b><u>7.602.002</u></b>	<b><u>7.084.632</u></b>	<b><u>321.951</u></b>	<b><u>5.368.848</u></b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Salling Ejendomsadministration A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel og beløber sig årligt til kr. 20.000.

Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne er uopsigelig frem til udgangen af 2019 og beløber sig årligt til kr. 75.000.

Der er afgivet transport i huslejeindtægter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 7.268, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 10.760.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Centervest, Viborg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, hvor de er indtjent.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gebyrer mv..

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Investeringsejendommen er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg, hvorved den betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, hvor værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Det vurderes årligt om der er behov for ændringer i ejendommens værdi baseret på ejendommens stand, beliggenhed og den generelle markedsudvikling.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedr. investeringsejendom indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger på ejendommen og herefter optages til statusdagens kurs. Ændringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt er mål til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.