

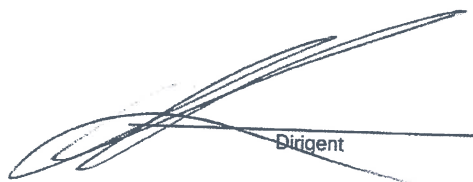
## K/S Centervest, Viborg

c/o Blue Capital, Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 30/04 2017



Dirigent

**København**  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

**Odense**  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. april 2017

**Bestyrelse**

  
Lars Zülau Henriksen

  
Martin Kibsgaard Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Centervest, Viborg

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Centervest, Viborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 selskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 30. april 2017

**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  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 4. august 2014  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemsted: Aarhus

### Bank

Handelsbanken  
Åboulevarden 11-13  
8000 Århus C

### Bestyrelse

Lars Zülau Henriksen  
Martin Kibsgaard Jensen

### Revision

Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet 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. 11.653 ud fra et afkastkrav på 7,25 %. 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. -752 og t.kr. 863.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.326.447, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.657.917.

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 892. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, og at afkastkravet er reduceret fra 7,70% til 7,25%.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 434. Det er t.kr. 72 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet – primært grundet lavere renteudgifter.

Efter seneste aflagte årsregnskab, kan det konstateres, at selskabets Lejer, Jem & Fix A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk med fortsat øget omsætning og indtjening samt yderligere ekspansionsvækst. Det er hertil opfattelsen, at Lejer af butikken i Viborg har en god drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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	2016 kr.	2015 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>859.017</b>	<b>842.175</b>
Andre eksterne omkostninger		-231.855	-225.495
<b>Bruttoresultat</b>		<b>627.162</b>	<b>616.680</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		892.300	-426.804
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.519.462</b>	<b>189.876</b>
Finansielle omkostninger	1	-193.015	-239.796
<b>Årets resultat</b>		<b>1.326.447</b>	<b>-49.920</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.326.447	-49.920
		<b>1.326.447</b>	<b>-49.920</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
investeringsejendomme		11.652.536	10.760.236
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>11.652.536</u>	<u>10.760.236</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>11.652.536</u>	<u>10.760.236</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>11.652.536</u></u>	<u><u>10.760.236</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Seiskabskapital		3.700.000	3.700.000
Overført resultat		957.917	-368.530
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>4.657.917</b>	<b>3.331.470</b>
Andre kreditinstitutter		6.321.000	6.762.681
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>6.321.000</b>	<b>6.762.681</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	278.787	321.951
Banker		188.796	183.318
Anden gæld		206.036	160.816
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>673.619</b>	<b>666.085</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.994.619</b>	<b>7.428.766</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>11.652.536</b>	<b>10.760.236</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	193.015	231.469
Valutakurstab	0	8.327
	<u>193.015</u>	<u>239.796</u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	11.187.040
Kostpris 31. december	11.187.040
Værdireguleringer 1. januar	-426.804
Årets værdireguleringer	892.300
Værdireguleringer 31. december	465.496
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>11.652.536</u></u>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -752 og t.kr. 863.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	12.515.687	11.652.536	10.900.760
Ændring i dagsværdi	863.151	0	-751.776

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	3.700.000	-368.530	3.331.470
Årets resultat	0	1.326.447	1.326.447
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>3.700.000</b>	<b>957.917</b>	<b>4.657.917</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

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	7.084.632	6.599.787	278.787	4.927.311
	<b>7.084.632</b>	<b>6.599.787</b>	<b>278.787</b>	<b>4.927.311</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. 21.000.

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. 76.500.

Der er afgivet transport i huslejeindtægter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 6.789, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 11.653.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Centervest, Viborg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 ændring 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.