

---

# ***K/S Erhvervsbyg Herning***

c/o P. A. Bøggild ApS, Vejlemosevej 17, 2840 Holte

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 10 47 03 58

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/5 2019

Peter Andreas Bøggild  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Erhvervsbyg Herning.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 8. maj 2019

## Direktion

René Mourier

## Bestyrelse

René Mourier

Jesper Mourier

Peter Andreas Bøggild

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Erhvervsbyg Herning

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Erhvervsbyg Herning for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hellerup, den 8. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jens Otto Damgaard

statsautoriseret revisor

mne9231

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Erhvervsbyg Herning  
c/o P. A. Bøggild ApS  
Vejlemosevej 17  
2840 Holte

Telefon: 45 42 42 97

CVR-nr.: 10 47 03 58

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Rudersdal

### Bestyrelse

René Mourier  
Jesper Mourier  
Peter Andreas Bøggild

### Direktion

René Mourier

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

### Pengeinstitut

Sydbank A/S  
Dalgasgade 22  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2018<br>DKK      | 2017<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Lejeindtægter</b>                          |      | <b>1.356.725</b> | <b>1.340.219</b> |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>   |      | <b>1.356.725</b> | <b>1.340.219</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver      |      | 0                | 0                |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> |      | <b>1.356.725</b> | <b>1.340.219</b> |
| Ejendommens driftsomkostninger                |      | -110.972         | -114.106         |
| Administrationsomkostninger                   |      | -93.024          | -102.079         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>        |      | <b>1.152.729</b> | <b>1.124.034</b> |
| Finansielle omkostninger                      |      | -9.264           | -6.106           |
| <b>Årets resultat</b>                         |      | <b>1.143.465</b> | <b>1.117.928</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årets hævninger   | 700.000          | 1.800.000        |
| Overført resultat | 443.465          | -682.072         |
|                   | <b>1.143.465</b> | <b>1.117.928</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2018<br>DKK       | 2017<br>DKK       |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 15.076.657        | 15.076.657        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2    | <b>15.076.657</b> | <b>15.076.657</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>15.076.657</b> | <b>15.076.657</b> |
| Tilgodehavender hos lejere      |      | 0                 | 11.344            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>0</b>          | <b>11.344</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>687.504</b>    | <b>302.037</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>687.504</b>    | <b>313.381</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>15.764.161</b> | <b>15.390.038</b> |



# Balance 31. december

## Passiver

|   | Note     | 2018<br>DKK       | 2017<br>DKK       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Indskudt kapital                                  |          | 6.843.066         | 6.843.066         |
| Overført resultat                                 |          | 8.203.425         | 7.759.960         |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>3</b> | <b>15.046.491</b> | <b>14.603.026</b> |
| Deposita  |          | 318.496           | 341.615           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 26.000            | 25.000            |
| Gæld til komplementar                             |          | 222.420           | 220.663           |
| Anden gæld  |          | 150.754           | 171.234           |
| Periodeafgrænsningsposter                         |          | 0                 | 28.500            |
| <b>Kortfristet gæld</b>                           |          | <b>717.670</b>    | <b>787.012</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>717.670</b>    | <b>787.012</b>    |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>15.764.161</b> | <b>15.390.038</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1        |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 4        |                   |                   |
| Begivenheder efter balancedagen                   | 5        |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 6        |                   |                   |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet ejer, administrerer og udlejer tre haller til erhvervsbrug i Herning.

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | <u>15.076.657</u>                 |
| Kostpris 31. december                     | <u>15.076.657</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>15.076.657</u></b>          |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme indregnes og måles til dagsværdi, der er baseret på anerkendte værdiansættelsesmodeller. Modellerne indeholder flere væsentlige elementer, der er baseret på ledelsens skøn, herunder særlig det fastsatte afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder kan afvige fra det forudsatte. Sådanne afvigelse kan påvirke dagsværdien af ejendommene væsentligt.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

|   | <u>2018</u><br>DKK | <u>2017</u><br>DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| Stigning i markedsleje                        | 2%                 | 2%                 |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0%                 | 0%                 |
| Diskonteringsrente                            | 7%                 | 7%                 |

## Noter til årsregnskabet

### 3 Egenkapital

|                                 | Indskudt kapital | Overført resultat | I alt             |
|---------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | DKK              | DKK               | DKK               |
| Egenkapital 1. januar           | 6.843.066        | 7.759.960         | 14.603.026        |
| Årets hævninger                 | 0                | -700.000          | -700.000          |
| Årets resultat                  | 0                | 1.143.465         | 1.143.465         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>6.843.066</b> | <b>8.203.425</b>  | <b>15.046.491</b> |

### 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Til sikkerhed for bankengagementer er deponeret ejerpantebreve på DKK 12 mio.

### 5 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Erhvervsbyg Herning for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til ekstern administration, småanskaffelser, revisor m.v.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### Finansielle gældsforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.