

## **K/S Haderslev Bymidte**

Carl Nielsensvej 7, 5792 Årslev

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2017  
(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23/5 2018

---

Susanna Lyngbye  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Haderslev Bymidte  
Carl Niensensvej 7  
c/o Susanna Lyngbye  
5792 Årslev

CVR-nr.: 27 25 68 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 14. juli 2003

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn

### Bestyrelse

Bo Vestergaard, formand  
Carsten Hasselbalch  
Bjørn Mathiesen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Haderslev Bymidte.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 9. maj 2018

### **Bestyrelse**

Bo Vestergaard  
formand

Carsten Hasselbalch

Bjørn Mathiesen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til ledelsen i K/S Haderslev Bymidte

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Haderslev Bymidte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

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

### Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 9. maj 2018

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32801

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til omtalen i note 2 i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 2.923.520, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 35.887.808.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Haderslev Bymidte for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### 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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.224.637</b>	<b>4.593</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>0</u>	<u>976</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.224.637</b>	<b>5.569</b>
Finansielle omkostninger		<u>-1.301.117</u>	<u>-1.383</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.923.520</u></b>	<b><u>4.186</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.923.520</u>	<u>4.186</u>
		<b><u>2.923.520</u></b>	<b><u>4.186</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>86.695.285</u>	<u>86.695</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>86.695.285</u></b>	<b><u>86.695</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>86.695.285</u></b>	<b><u>86.695</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.208	14
Andre tilgodehavender		<u>157.120</u>	<u>58</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>189.328</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>701.530</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>890.858</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>87.586.143</u></b>	<b><u>86.767</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		8.286.000	8.286
Overført resultat		<u>27.601.808</u>	<u>25.478</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b><u>35.887.808</u></b>	<b><u>33.764</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>48.843.750</u>	<u>49.500</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>48.843.750</u></b>	<b><u>49.500</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	656.250	1.503
Leverandører af varer og tjenesteydelser		319.476	276
Anden gæld		<u>1.878.859</u>	<u>1.724</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.854.585</u></b>	<b><u>3.503</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>51.698.335</u></b>	<b><u>53.003</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>87.586.143</u></b>	<b><u>86.767</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>976</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>976</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>976</u></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar		<u>85.330.512</u>
Kostpris 31. december		<u>85.330.512</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>1.364.773</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>1.364.773</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><u>86.695.285</u></u>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Haderslev bymidte. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene består af 8.161 m<sup>2</sup> der er fordelt på 21 erhvervslejemål, i alt 4.572 m<sup>2</sup> og 35 beboelseslejemål i alt 3.589 m<sup>2</sup>.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den her efter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et afkastkrav på 6,00%.

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	94.461.663	86.695.285	80.126.768
Ændring i dagsværdi	7.766.378	0	-6.568.517

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	8.286.000	25.478.288	33.764.288
Udlodning	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	2.923.520	2.923.520
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>8.286.000</b>	<b>27.601.808</b>	<b>35.887.808</b>

Indbetalt kapital udgør 100 kommanditanparter á 82.860 kr.

Den hertil svarende stamkapital udgør:

100 kommanditanparter á 200.000 kr. = 20.000.000 kr.

Den regnskabsmæssige andel pr. anpart udgør 358.878 kr.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Pengeinstitutter	1.503.239	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>49.500.000</u>	<u>49.500.000</u>	<u>656.250</u>	<u>38.343.750</u>
	<u><b>51.003.239</b></u>	<u><b>49.500.000</b></u>	<u><b>656.250</b></u>	<u><b>38.343.750</b></u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.500 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør 86.695 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 23.500 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for 16.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31/12 2017 udgør 0 t.kr.