

**K/S Herning, Viborg**  
**Gammel Kongevej 60, 5., 1850 Frederiksberg C**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 27 72 16 48**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

---

**Palle August Christensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Herning, Viborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 11. april 2016

### **Direktion**

Palle August Christensen

### **Bestyrelse**

Palle August Christensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Herning, Viborg**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herning, Viborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i note om retvisende billede, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi, anvendt regnskabspraksis, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi og note 4, materielle anlægsaktiver, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendomme og forudsætningerne heraf.

### **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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 11. april 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Herning, Viborg Gammel Kongevej 60, 5. 1850 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 27 72 16 48
	Stiftet: 14. juli 2010
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Palle August Christensen
<b>Direktion</b>	Palle August Christensen
<b>Komplementar</b>	Herning, Viborg, 2004 ApS
<b>Daglig ledelse</b>	Palle August Christensen
<b>Revision</b>	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene Fabrikvej 2 og 3, 8800 Viborg og Dæmningen 17, 7400 Herning.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til kr. 98.358.556 ud fra en afkastberegning på 6,0% jf. nærmere nedenfor.

### **Måling af investeringsejendomme til dagsværdi**

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et overskud på kr. 4.497.599. Udviklingen i selskabets 12. regnskabsår betragtes af ledelsen som forventet.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Dette bygger på forventninger om høj udlejningsgrad samt et svagt stigende lejeniveau, jf. lejekontrakt. Det er ledelsens opfattelse, at det nuværende leje er under det lejedes værdi, hvorfor en fremtidig ekstraordinær lejeregulering vil være mulig i nærmeste fremtid.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Herning, Viborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Skat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.823.594</b>	<b>5.783.960</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	232.003
Personaleomkostninger	-7.488	-7.296
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-278.280	1.651.793
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.537.826</b>	<b>7.660.460</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.240.227	-2.822.757
<b>Årets resultat</b>	<b>4.297.599</b>	<b>4.837.703</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.297.599	4.837.703
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.297.599</b>	<b>4.837.703</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Investeringsejendomme		98.358.556	98.358.556
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>98.358.556</u>	<u>98.358.556</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>98.358.556</u></b>	<b><u>98.358.556</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		5.121	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>5.552</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.121</u>	<u>5.552</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.121</u></b>	<b><u>5.552</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>98.363.677</u></b>	<b><u>98.364.108</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	3.750.000	3.750.000
5	Overført resultat	37.244.137	32.946.538
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>40.994.137</u></b>	<b><u>36.696.538</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>51.198.833</u>	<u>55.746.302</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>51.198.833</u>	<u>55.746.302</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.119.594	1.403.698
	Gæld til pengeinstitutter	522.344	1.013.639
	Gæld til tilknyttede virksomheder	136.574	136.976
	Anden gæld	<u>3.392.195</u>	<u>3.366.955</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.170.707</u>	<u>5.921.268</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>57.369.540</u></b>	<b><u>61.667.570</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>98.363.677</u></b>	<b><u>98.364.108</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Note om retvisende billede

#### Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene Fabrikvej 2 og 3 i Viborg og Dæmningen 17 i Herning.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til kr. 98.358.556 ud fra en afkastberegning på 6,0% jf. nærmere nedenfor.

#### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markeds-konforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 er indregnet på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjenings-modellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

## Noter

---

### Forsat måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 5,75 % - 6,25 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til kr. 98.4 mio. mod kr. 98,4 mio. pr. 31. december 2014. svarende til afkastkrav på 6,0 % af driftsresultatet (2014: 6,0%).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med kr. 3,9 mio., mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med kr. 4,3 mio.

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.618	9.454
Andre finansielle omkostninger	<u>1.235.609</u>	<u>2.813.303</u>
	<b><u>1.240.227</u></b>	<b><u>2.822.757</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>82.993.089</u>	<u>82.993.089</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>82.993.089</u></b>	<b><u>82.993.089</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	15.365.467	15.133.464
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>232.003</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>15.365.467</u></b>	<b><u>15.365.467</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>98.358.556</u></b>	<b><u>98.358.556</u></b>

Offentlig ejendomsvurdering 2014:

Fabrikvej 2 og 3, Viborg	16.700.000
Dæmningen 17, Herning	18.100.000

Værdiansættelsen af ejendommen er bogført ud fra en afkastberegning på 6,0% af nettohusleje.

Der har ikke medvirket uafhængige vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien. gennemsnitslejepris udgør hhv. kr. 810 (2014 kr. 804) og kr. 610 (2014 kr. 624) pr. kvm.

Ejendommene som er beliggende på Fabrikvej 2 og 3, Viborg og Dæmningen 17, Herning, er påført i år 2003 og anvendes til SuperBest.

Ejendommens udlejningsgrad udgør 100% og lejeaftalerne har en restløbetid på 1 år, samt opsigelsesvarsler på 12 måneder.

**4. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital primo	<u>3.750.000</u>	<u>3.750.000</u>
	<b><u>3.750.000</u></b>	<b><u>3.750.000</u></b>

Stamkapitalen udgør kr. 25.000.000 fordelt på 250 andele af kr. 100.000.



## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Hæftelse jf. vedtægterne:		
Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 100.000 pr. tegnet andel over for kommandit-selskabet med fradrag af kontante indbetalinger på andelen, men med tillæg af et i kommandit-selskabet eventuelt udloppet overskud.		
Startindbetalingen og indbetalinger til dækning af driftsunderskud nedbringer ikke hæftelsen. Indenfor begrænsningen er hæftelsen personlig og solidarisk med de øvrige kommanditister.		
	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	25.000.000	100.000
Indskudskapital	-3.750.000	-15.000
<b>Resthæftelse</b>	<b>21.250.000</b>	<b>85.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	32.946.538	28.108.835
Årets overførte overskud eller underskud	4.297.599	4.837.703
	<u><b>37.244.137</b></u>	<u><b>32.946.538</b></u>
<b>6. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	53.318.427	57.150.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.119.594	-1.403.698
	<u><b>51.198.833</b></u>	<u><b>55.746.302</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>33.758.546</u>	<u>37.015.057</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditlån har sikkerhed i fast ejendom, der er indregnet til kr. 98,4 mio. Der er herudover tinglyst ejerpant i ejendommen for kr. 24.930 mio. Pantebreve ligger til sikkerhed for garanti for banklån. Jyske bank har endvidere sikkerhed i selskabets likvide midler og transport i resthæftelserne.

Kommanditselskabet har herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## **Noter**

---

### **8. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommen i forbindelse med købet.

Kommanditselskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.