

K/S Herning, Viborg
Søren Frichs Vej 38 A, 1, 8230 Åbyhøj

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 27 72 16 48

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2018.

Peter Møllerup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 26. marts 2018

Direktion

Palle August Christensen

Bestyrelse

Palle August Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Herning, Viborg

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herning, Viborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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.

Grundlag for konklusion med forbehold

Der tages forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, idet der er stor usikkerhed omkring værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

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 med forbehold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

Risskov, den 26. marts 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10154

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Herning, Viborg
Søren Frichs Vej 38 A, 1
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 27 72 16 48
Stiftet: 25. marts 2004
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Palle August Christensen

Direktion

Palle August Christensen

Komplementar

Herning, Viborg, 2004 ApS

Daglig ledelse

Palle August Christensen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

K/S'ets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene beliggende Fabrikvej 2 og 3, 8800 Viborg og Dæmningen 17, 7400 Herning. Ejendommen Dæmningen 17, Herning er solgt 01. december 2017.

Usædvanlige forhold

Årets resultat er påvirket med kr. 23.254.636 vedrørende tab ved salg af investeringsejendom, tilbageførsel af tidligere års værdiregulering på solgt investeringsejendom samt årets værdiregulering af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter. Vi henviser til beskrivelsen i note om væsentlige usikkerheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.406.478 kr. mod 5.784.165 kr. sidste år. Årets resultat udgør -18.899.194 kr. mod 4.653.647 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Herning, Viborg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 frages 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 samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder års værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgt ejendom samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter og garantiprovision. Finansielle 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. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	5.406.478	5.784.165
Værdiregulering af investeringsejendomme samt tab ved salg af investeringsejendom	-23.254.636	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.051.036	-1.130.518
Årets resultat	-18.899.194	4.653.647
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	4.653.647
Disponeret fra overført resultat	-18.899.194	0
Disponeret i alt	-18.899.194	4.653.647

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	50.000.000	98.358.556
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.000.000</u>	<u>98.358.556</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.000.000</u>	<u>98.358.556</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	97.198	75.323
	Periodeafgrænsningsposter	51.730	76.787
	Tilgodehavender i alt	<u>148.928</u>	<u>152.110</u>
	Likvide beholdninger	17.566.708	1.005.543
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.715.636</u>	<u>1.157.653</u>
	Aktiver i alt	<u>67.715.636</u>	<u>99.516.209</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	3.750.000	3.750.000
6	Overført resultat	19.176.548	42.176.064
	Egenkapital i alt	<u>22.926.548</u>	<u>45.926.064</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	23.603.200	36.741.174
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	10.050.000
	Deposita	2.052.650	3.017.938
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.655.850</u>	<u>49.809.112</u>
7	Gældsforpligtelser	14.137.974	3.129.379
	Gæld til pengeinstitutter	73.346	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.835	156.729
	Gæld til tilknyttede virksomheder	137.865	136.721
	Anden gæld	4.741.218	358.204
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.133.238</u>	<u>3.781.033</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.789.088</u>	<u>53.590.145</u>
	Passiver i alt	<u>67.715.636</u>	<u>99.516.209</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 2 Usædvanlige forhold i årsrapporten**
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 9 Eventualposter**

Noter

2017

2016

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på selskabets registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Der føres for tiden forhandlinger med lejer om nye lejeaftaler. Lejen indgår uden anmærkninger, og det forventes, at det også sker fremadrettet, så derfor har ledelsen valgt at fastholde den indregnede værdi.

2. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Årets resultat er påvirket med kr. 23.254.636 vedrørende tab ved salg af investeringsejendom, tilbageførsel af tidligere års værdiregulering på solgt investeringsejendom samt årets værdiregulering af investeringsejendom.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.101	4.097
Andre finansielle omkostninger	1.046.935	1.126.421
	1.051.036	1.130.518

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	82.993.089	82.993.089
Afgang i årets løb	<u>-26.833.831</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>56.159.258</u>	<u>82.993.089</u>
Regulering til dagsværdi primo	15.365.467	15.365.467
Årets regulering til dagsværdi	-18.552.824	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.971.901</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-6.159.258</u>	<u>15.365.467</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.000.000</u>	<u>98.358.556</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Virksomhedskapital

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

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

Hæftelse jf. vedtægterne:

Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 100.000 pr. tegnet andel over for kommanditselskabet med fradrag af kontante indbetalinger på andelen, men med tillæg af et i kommanditselskabet eventuelt udloddet overskud. Startindbetalingen og indbetalinger til dækning af driftsunderskud nedbringer ikke hæftelsen. Indenfor begrænsningen er hæftelsen personlig og solidarisk med de øvrige kommanditister.

Resthæftelsen pr. anpart udgør kr. 85.000.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	42.176.063	37.522.417
Årets overførte overskud eller underskud	-18.899.194	4.653.647
Køb af egne kapitalandele	-100.001	0
Udlodninger i året	<u>-4.000.320</u>	<u>0</u>
	<u>19.176.548</u>	<u>42.176.064</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til				
realkreditinstitutter	14.137.974	17.644.024	37.741.174	39.870.553
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	10.050.000
Deposita	<u>0</u>	<u>2.052.650</u>	<u>2.052.650</u>	<u>3.017.938</u>
	<u>14.137.974</u>	<u>19.696.674</u>	<u>39.793.824</u>	<u>52.938.491</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.741 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 50.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.370 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Jyske bank A/S har endvidere sikkerhed i selskabets likvide midler og transport i resthæftelserne.

**9. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommen i forbindelse med købet.