

**K/S Herning, Viborg**  
**Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2019.

---

Palle August Christensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

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

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 1. april 2019

### **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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 1. april 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Herning, Viborg  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 27 72 16 48  
Stiftet: 25. marts 2004  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

**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

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 16. april 2019 på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

K/S'ets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene beliggende Fabrikvej 2 og 3, 8800 Viborg.

### **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 3.461.319 kr. mod 5.406.478 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 227.736 kr. mod -18.899.194 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2018 indgået en ny lejeaftale med lejer. Lejeaftalen har en uopsigeligthed fra lejers side på 12 år.



## 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 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 samt andre 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.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter og realiserede kurstab vedrørende gæld til realkreditinstitutter mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. 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 nettorealiseringsværdien 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.

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

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

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.461.319</b>	<b>5.406.478</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme samt tab ved salg af investeringsejendomme	-3.000.000	-23.254.636
<b>Driftsresultat</b>	<b>461.319</b>	<b>-17.848.158</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-233.583	-1.051.036
<b>Årets resultat</b>	<b>227.736</b>	<b>-18.899.194</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	227.736	0
Disponeret fra overført resultat	0	-18.899.194
<b>Disponeret i alt</b>	<b>227.736</b>	<b>-18.899.194</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	55.000.000	50.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>55.000.000</u></b>	<b><u>50.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	153.742	97.198
	Periodeafgrænsningsposter	<u>52.035</u>	<u>51.730</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>205.777</u>	<u>148.928</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.030.296</u>	<u>17.566.708</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.236.073</u></b>	<b><u>17.715.636</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>56.236.073</u></b>	<b><u>67.715.636</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	3.750.000	3.750.000
5	Overført resultat	18.404.004	19.176.548
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>22.154.004</u></b>	<b><u>22.926.548</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	22.100.662	23.603.200
	Deposita	2.085.264	2.052.650
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.185.926</u>	<u>25.655.850</u>
6	Gældsforpligtelser	1.502.538	14.137.974
	Gæld til pengeinstitutter	0	73.346
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.750	42.835
	Gæld til tilknyttede virksomheder	136.984	137.865
	Anden gæld	224.871	4.741.218
	Gæld vedrørende ombygning	8.000.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.896.143</u>	<u>19.133.238</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>34.082.069</u></b>	<b><u>44.789.088</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>56.236.073</u></b>	<b><u>67.715.636</u></b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på selskabets registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.028	4.101
Andre finansielle omkostninger	229.555	1.046.935
	<b>233.583</b>	<b>1.051.036</b>
	31/12 2018	31/12 2017
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	56.159.258	82.993.089
Tilgang i årets løb	8.000.000	0
Afgang i årets løb	0	-26.833.831
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>64.159.258</b>	<b>56.159.258</b>
Regulering til dagsværdi primo	-6.159.258	15.365.467
Årets regulering til dagsværdi	0	-18.552.824
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-3.000.000	-2.971.901
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-9.159.258</b>	<b>-6.159.258</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>55.000.000</b>	<b>50.000.000</b>

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.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent	6,29%
Højeste afkastprocent	7,75%
Laveste afkastprocent	6,25%

### 4. Virksomhedskapital

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

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.

### 5. Overført resultat

Overført resultat primo	19.176.548	42.176.063
Årets overførte overskud eller underskud	227.736	-18.899.194
Køb af egne kapitalandele	0	-100.001
Udlodninger i året	-1.000.280	-4.000.320
	<b>18.404.004</b>	<b>19.176.548</b>

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.502.538	16.172.651	23.603.200	37.741.174
Deposita	0	2.085.264	2.085.264	2.052.650
	<b>1.502.538</b>	<b>18.257.915</b>	<b>25.688.464</b>	<b>39.793.824</b>



## **Noter**

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.603 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 55.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 24.830 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabets pengeinstitut har endvidere sikkerhed i selskabets likvide midler og transport i resthæftelserne.

### **8. Eventualposter Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommene i forbindelse med købet.