

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

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. marts 2020.

---

**Palle August Christensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 23. marts 2020

### Direktion

Palle August Christensen

### Bestyrelse

Palle August Christensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kommanditisterne i K/S Herning, Viborg

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herning, Viborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 23. marts 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 2019 - 31. december 2019
<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 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 23. marts 2020 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

K/Sets investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

K/Sets investeringsejendom er værdiansat til kr. 54.700,000, svarende til salgssum excl. forventede salgsomkostninger efter regnskabsårets udløb.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.369.358 kr. mod 3.461.319 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.896.010 kr. mod 227.736 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

K/Set har solgt investeringsejendommen efter regnskabsårets udløb.



## 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.

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 mv. 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 til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes til salgssum excl. forventede salgsmkostninger efter regnskabsårets udløb.

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 nettorealisationseværdien 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.369.358</b>	<b>3.461.319</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-300.000</u>	<u>-3.000.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.069.358</b>	<b>461.319</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-173.348</u>	<u>-233.583</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.896.010</u></b>	<b><u>227.736</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>2.896.010</u>	<u>227.736</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.896.010</u></b>	<b><u>227.736</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	54.700.000	55.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.700.000</u>	<u>55.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>54.700.000</u></b>	<b><u>55.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	150.843	153.742
	Periodeafgrænsningsposter	<u>53.136</u>	<u>52.035</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>203.979</u>	<u>205.777</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.509</u>	<u>1.030.296</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>225.488</u></b>	<b><u>1.236.073</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>54.925.488</u></b>	<b><u>56.236.073</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	3.750.000	3.750.000
4 Overført resultat	18.599.690	18.404.004
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>22.349.690</u></b>	<b><u>22.154.004</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	22.100.662
Deposita	0	2.085.264
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>24.185.926</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	24.197.427	1.502.538
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	31.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	140.981	136.984
Anden gæld	237.390	224.871
Gæld vedrørende ombygning	8.000.000	8.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.575.798</u>	<u>9.896.143</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>32.575.798</u></b>	<b><u>34.082.069</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>54.925.488</u></b>	<b><u>56.236.073</u></b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.110	4.028
Andre finansielle omkostninger	<u>169.238</u>	<u>229.555</u>
	<b><u>173.348</u></b>	<b><u>233.583</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	64.159.258	56.159.258
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>8.000.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>64.159.258</u></b>	<b><u>64.159.258</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-9.159.258	-6.159.258
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-300.000</u>	<u>-3.000.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-9.459.258</u></b>	<b><u>-9.159.258</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>54.700.000</u></b>	<b><u>55.000.000</u></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.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
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

31/12 2019      31/12 2018

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.

#### 4. Overført resultat

Overført resultat primo	18.404.004	19.176.548
Årets overførte overskud eller underskud	2.896.010	227.736
Udlodninger i året	-2.700.324	-1.000.280
	<u>18.599.690</u>	<u>18.404.004</u>

#### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	22.100.661	22.100.661	0	0
Deposita	2.096.766	2.096.766	0	0
	<u>24.197.427</u>	<u>24.197.427</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.101 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 54.700 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.



## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommene i forbindelse med købet.