

K/S Højme

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 28 68 80 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2016.



Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Højme.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 25. februar 2016

Bestyrelse



Peter Locht



Ole Anker Laustsen



Claus Bjerre

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Højme

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Højme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. februar 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Højme
c/o Crescendo A/S
Chr. X's Vej 56-58
8260 Viby J

Telefon: 87 33 44 88
Telefax: 87 33 44 89
Hjemmeside: www.crescendo.dk
E-mail: post@crescendo.dk

CVR-nr.: 28 68 80 91
Stiftet: 18. april 2005
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
11. regnskabsår

Bestyrelse

Peter Locht
Ole Anker Laustsen
Claus Bjerre

Komplementar

Højme Komplementar ApS

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 4. april 2016 på selskabets
adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 18. april 2005 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 16 fØ, Højme By, Sanderum, beliggende Holkebjergvej 54, 5250 Odense SV.
- Matr. nr. 16 gk, Højme By, Sanderum, beliggende Holkebjergvej 66-74, 5250 Odense SV.
- Matr. nr. 8 ak, Højme By, Sanderum, beliggende Højmevej 35, 5250 Odense SV.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved inregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 4.755 t.kr. mod 4.652 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.315 t.kr. mod 2.440 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 Højme 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

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene matr. nr. 16 fØ, Højme By, Sanderum, beliggende Holkebjergvej 54, 5250 Odense SV., matr. nr. 16 gk, Højme By, Sanderum, beliggende Holkebjergvej 66-74, 5250 Odense SV. og matr. nr. 8 ak, Højme By, Sanderum, beliggende Højmevej 35, 5250 Odense SV., værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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".

Ejendommen 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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Højme ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	4.755.087	4.652.494
Andre eksterne omkostninger	-201.239	-199.111
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-400.356	-420.179
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	460.379	-438.695
Driftsresultat	4.613.871	3.594.509
Andre finansielle indtægter	45.450	49.786
3 Andre finansielle omkostninger	-1.344.122	-1.203.893
Årets resultat	3.315.199	2.440.402
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.315.199	2.440.402
Disponeret i alt	3.315.199	2.440.402

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	53.754.000	53.754.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.754.000</u>	<u>53.754.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>53.754.000</u>	<u>53.754.000</u>
Omsætningsaktiver			
5	Andre tilgodehavender	1.322.592	1.484.154
	Tilgodehavender i alt	<u>1.322.592</u>	<u>1.484.154</u>
	Likvide beholdninger	<u>963.732</u>	<u>439.154</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.286.324</u>	<u>1.923.308</u>
	Aktiver i alt	<u>56.040.324</u>	<u>55.677.308</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	720.000	720.000
7	Øvrige reserver	2.245.834	2.245.834
8	Overført resultat	6.405.384	3.690.185
	Egenkapital i alt	9.371.218	6.656.019
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	27.138.119	29.210.797
9	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	14.128.259	15.246.631
9	Deposita	1.824.632	1.782.196
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.091.010	46.239.624
9	Kortfristet del af langfristet gæld	2.541.841	1.970.173
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.721	0
10	Anden gæld	996.534	811.492
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.578.096	2.781.665
	Gældsforpligtelser i alt	46.669.106	49.021.289
	Passiver i alt	56.040.324	55.677.308
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	396.431	369.709
Vedligeholdelse	3.925	50.470
	400.356	420.179
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af finansielle forpligtelser	460.379	-438.695
	460.379	-438.695
3. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	208.366	201.660
Andre renteomkostninger	1.135.756	1.002.233
	1.344.122	1.203.893
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	70.306.504	70.306.504
Kostpris 31. december 2015	70.306.504	70.306.504
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-16.552.504	-16.552.504
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-16.552.504	-16.552.504
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	53.754.000	53.754.000

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommene er en erhvervsejendomme, der er fuldt udlejet.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende komplementar	1.322.592	1.482.568
Andre tilgodehavender	0	1.586
	1.322.592	1.484.154
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	720.000	720.000
	720.000	720.000
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 9.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.</p>		
7. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2015	2.245.834	2.245.834
	2.245.834	2.245.834
<p>Vedrørende investorindskud.</p>		
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	3.690.185	2.249.783
Udloddet resultat	-600.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	3.315.199	2.440.402
	6.405.384	3.690.185

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.105.834	18.677.623	29.243.953	31.146.278
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	436.007	12.125.299	14.564.266	15.281.323
Deposita	0	0	1.824.632	1.782.196
	2.541.841	30.802.922	45.632.851	48.209.797

31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
-------------------	-------------------

10. Anden gæld

Moms	592.762	597.090
Renter og afdrag, periodiseret	256.884	148.078
Mellemregning lejere	132.888	52.324
Andre skyldige poster	14.000	14.000
	996.534	811.492

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 43.808.265, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 53.754.000.

Matr.nr. 8 ak, Højme By, Sanderum, beliggende Højmevej 35, 5250 Odense SV

- Pantebrev stort DKK 3.872.000
- Pantebrev stort DKK 4.300.000

Matr.nr. 16fø, Højme By, Sanderum, beliggende Holkebjergvej 54, 5250 Odense SV

- Pantebrev stort DKK 10.473.000
- Pantebrev stort DKK 6.828.000
- Ejerpantebrev stort DKK 3.000.000

Matr.nr. 16gk, Højme By, Sanderum, beliggende Holkebjergvej 66-74, 5250 Odense SV

- Pantebrev stort DKK 5.057.000
- Pantebrev stort DKK 1.533.000
- Ejerpantebrev stort DKK 2.000.000

Vedrørende alle matr.nr.

- Pantebrev stort DKK 5.000.000
- Pantebrev stort DKK 5.000.000
- Pantebrev stort DKK 1.250.000
- Pantebrev stort DKK 1.250.000
- Pantebrev stort DKK 1.250.000
- Pantebrev stort DKK 1.250.000
- Ejerpantebrev stort DKK 5.725.000

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på tre måneder, i alt DKK 39.616.

Selskabet forpligtet sig til, som vederlag til komplementarselskabet, at udbetale 5% af selskabets overskud før finansielle poster hvert år.