

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017.



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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 27. marts 2017

Bestyrelse



Peter Locht



Jan Høgh Kristensen



Ole Anker Laustsen

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 2016 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 Ethiske 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 27. marts 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Klagesand 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
	CVR-nr.: 28 68 80 91 Stiftet: 18. april 2005 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Locht Jan Høgh Kristensen Ole Anker Laustsen
Komplementar	Højme Komplementar ApS
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 4.847 t.kr. mod 4.755 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 529 t.kr. mod 3.315 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 administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	4.846.513	4.755.087
Andre eksterne omkostninger	-222.453	-201.239
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-748.621	-400.356
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.100.000	460.379
Driftsresultat	1.775.439	4.613.871
Andre finansielle indtægter	41.356	45.450
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.287.393	-1.344.122
Årets resultat	529.402	3.315.199
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	529.402	3.315.199
Disponeret i alt	529.402	3.315.199

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>51.654.000</u>	<u>53.754.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.654.000</u>	<u>53.754.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.654.000</u>	<u>53.754.000</u>
Omsætningsaktiver			
5	Andre tilgodehavender	<u>1.280.202</u>	<u>1.322.592</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.280.202</u>	<u>1.322.592</u>
	Likvide beholdninger	<u>144.361</u>	<u>963.732</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.424.563</u>	<u>2.286.324</u>
	Aktiver i alt	<u>53.078.563</u>	<u>56.040.324</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	720.000	720.000
7	Øvrige reserver	2.245.834	2.245.834
8	Overført resultat	6.334.786	6.405.384
	Egenkapital i alt	<u>9.300.620</u>	<u>9.371.218</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	24.569.372	27.138.119
10	Kreditinstitutter i øvrigt	13.756.754	14.128.259
	Deposita	1.869.964	1.824.632
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.196.090</u>	<u>43.091.010</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.029.234	2.541.841
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	53.721
11	Anden gæld	538.619	982.534
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.581.853</u>	<u>3.578.096</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>43.777.943</u>	<u>46.669.106</u>
	Passiver i alt	<u>53.078.563</u>	<u>56.040.324</u>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	389.024	396.431
Vedligeholdelse	<u>359.597</u>	<u>3.925</u>
	<u>748.621</u>	<u>400.356</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	-2.100.000	0
Værdiregulering af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>460.379</u>
	<u>-2.100.000</u>	<u>460.379</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	88.772	208.366
Andre finansielle omkostninger	<u>1.198.621</u>	<u>1.135.756</u>
	<u>1.287.393</u>	<u>1.344.122</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>70.306.504</u>	<u>70.306.504</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>70.306.504</u>	<u>70.306.504</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-16.552.504	-16.552.504
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.100.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>-18.652.504</u>	<u>-16.552.504</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>51.654.000</u>	<u>53.754.000</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommene er erhvervsjendomme, der er fuldt udlejet.

5. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende komplementar	1.278.051	1.322.592
Andre tilgodehavender	<u>2.151</u>	<u>0</u>
	<u>1.280.202</u>	<u>1.322.592</u>

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>
	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 9.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2016	2.245.834	2.245.834
	2.245.834	2.245.834
Vedrørende investorindskud.		
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	6.405.384	3.690.185
Udloddet resultat	-600.000	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	529.402	3.315.199
	6.334.786	6.405.384
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	27.138.119	29.243.953
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.568.747	-2.105.834
	24.569.372	27.138.119
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	16.509.908	18.667.623
10. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	14.217.241	14.564.266
Heraf forfalder inden for 1 år	-460.487	-436.007
	13.756.754	14.128.259
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.641.341	12.125.299
11. Anden gæld		
Skyldig moms	261.329	592.762
Renter og afdrag, periodiseret	162.907	256.884
Mellemregning lejere	114.383	132.888
	538.619	982.534

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 41.355.360, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 51.654.000.

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

13. 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 39.924

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