

# 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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2018.



**Bendt Mortensen**

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 9. marts 2018

### 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 2017 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 9. marts 2018

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 29 44 27 89

#### Lars Sigfred Christensen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9160

#### Karen Kragesand Thomsen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34460

## 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](http://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 jar siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 16fø, Højme By, Sanderum, beliggende Holkebjergvej 54, 8250 Odense SV
- Matr. nr. 16gk, Højme By, Sanderum, beliggende Holkebjergvej 66-74, 8250 Odense SV
- Matr. nr. 8ak, Højme By, Sanderum, beliggende Højmevej 35, 8250 Odense SV

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 4.937 t.kr. mod 4.847 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 2.851 t.kr. mod 529 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	4.936.925	4.846.513
Andre eksterne omkostninger	-220.567	-222.453
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-372.578	-748.621
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.343.780</b>	<b>1.775.439</b>
Andre finansielle indtægter	38.414	41.356
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.531.040	-1.287.393
<b>Årets resultat</b>	<b>2.851.154</b>	<b>529.402</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.851.154	529.402
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.851.154</b>	<b>529.402</b>

## Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	51.654.000	51.654.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.654.000</u>	<u>51.654.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>51.654.000</u></b>	<b><u>51.654.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Andre tilgodehavender	1.103.025	1.280.202
	Tilgodehavender i alt	<u>1.103.025</u>	<u>1.280.202</u>
	Likvide beholdninger	<u>728.142</u>	<u>144.361</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.831.167</u></b>	<b><u>1.424.563</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.485.167</u></b>	<b><u>53.078.563</u></b>



## Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	720.000	720.000
6	Øvrige reserver	2.245.834	2.245.834
7	Overført resultat	9.185.940	6.334.786
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.151.774</u></b>	<b><u>9.300.620</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	22.814.669	24.569.372
9	Kreditinstitutter i øvrigt	13.370.413	13.756.754
	Deposita	1.909.277	1.869.964
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.094.359</u>	<u>40.196.090</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.601.532	3.029.234
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.017	14.000
10	Anden gæld	618.485	538.619
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.239.034</u>	<u>3.581.853</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>41.333.393</u></b>	<b><u>43.777.943</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>53.485.167</u></b>	<b><u>53.078.563</u></b>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Ejendomsskat og forsikring	335.845	389.024
Vedligeholdelse	36.733	359.597
	<b>372.578</b>	<b>748.621</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	217.189	88.772
Andre finansielle omkostninger	1.313.851	1.198.621
	<b>1.531.040</b>	<b>1.287.393</b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	70.306.504	70.306.504
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>70.306.504</b>	<b>70.306.504</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-18.652.504	-16.552.504
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.100.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>-18.652.504</b>	<b>-18.652.504</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>51.654.000</b>	<b>51.654.000</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.

Ejendomme anvendes til lager og logistik.

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>4. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende komplementar	1.103.025	1.278.051
Andre tilgodehavender	0	2.151
	<b>1.103.025</b>	<b>1.280.202</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	720.000	720.000
	<b>720.000</b>	<b>720.000</b>
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 9.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægterne § 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>		
<b>6. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. januar 2017	2.245.834	2.245.834
	<b>2.245.834</b>	<b>2.245.834</b>
Vedrørende investorindskud.		
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	6.334.786	6.405.384
Udloddet resultat	0	-600.000
Årets overførte overskud eller underskud	2.851.154	529.402
	<b>9.185.940</b>	<b>6.334.786</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	25.029.860	27.138.119
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.215.191	-2.568.747
	<b>22.814.669</b>	<b>24.569.372</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	14.383.310	16.509.908

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>9. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	13.756.754	14.217.241
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-386.341</u>	<u>-460.487</u>
	<b><u>13.370.413</u></b>	<b><u>13.756.754</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.036.231</u>	<u>11.641.341</u>
<b>10. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	302.904	261.329
Renter og afdrag, periodiseret	171.416	162.907
Mellemregning lejere	<u>144.165</u>	<u>114.383</u>
	<b><u>618.485</u></b>	<b><u>538.619</u></b>

## Noter

---

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 38.786.614, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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

### 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 41.408

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Højme 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

### 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 administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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".

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.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Højme ikke er et selvstandigt 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jan Høgh Kristensen

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-265861343226

IP: 85.191.113.21

2018-03-15 10:33:40Z

NEM ID 

## Ole Anker Laustsen

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-652627580805

IP: 86.52.97.240

2018-03-18 11:53:35Z

NEM ID 

## Peter Loch

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-659897898035

IP: 87.63.215.30

2018-03-21 09:35:47Z

NEM ID 

## Karen Kragesand Thomsen

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2018-03-21 09:45:09Z

NEM ID 

## Lars Sigfred Christensen

**Statsautoriseret revisor**

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-566637912737

IP: 188.180.107.67

2018-03-21 09:55:08Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>