

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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2019.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 7. marts 2019

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 2018 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 7. marts 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
mne9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
mne34460

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 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

Det ordinære resultat udgør 2.996 t.kr. mod 2.851 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>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	5.029.319	4.936.925
Andre eksterne omkostninger	-230.362	-220.567
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-365.154	-372.578
Driftsresultat	4.433.803	4.343.780
Andre finansielle indtægter	33.170	38.414
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.470.794	-1.531.040
Årets resultat	2.996.179	2.851.154
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.996.179	2.851.154
Disponeret i alt	2.996.179	2.851.154

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>51.654.000</u>	<u>51.654.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>51.654.000</u>	<u>51.654.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.654.000</u>	<u>51.654.000</u>
Omsætningsaktiver			
4	Andre tilgodehavender	918.255	1.103.025
	Periodeafgrænsningsposter	<u>81.148</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>999.403</u>	<u>1.103.025</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.054.196</u>	<u>728.142</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.053.599</u>	<u>1.831.167</u>
	Aktiver i alt	<u>53.707.599</u>	<u>53.485.167</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	720.000	720.000
6 Øvrige reserver	2.245.834	2.245.834
7 Overført resultat	11.882.119	9.185.940
Egenkapital i alt	14.847.953	12.151.774
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.792.521	22.814.669
Kreditinstitutter i øvrigt	12.756.769	13.370.413
Deposita	1.956.487	1.909.277
Langfristede gældsforpligtelser i alt	35.505.777	38.094.359
8 Kortfristet del af langfristet gæld	2.635.793	2.601.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser	142.199	19.017
9 Anden gæld	575.877	618.485
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.353.869	3.239.034
Gældsforpligtelser i alt	38.859.646	41.333.393
Passiver i alt	53.707.599	53.485.167
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2018	2017
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	333.570	335.845
Vedligeholdelse	31.584	36.733
	365.154	372.578
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	221.690	217.189
Andre finansielle omkostninger	1.249.104	1.313.851
	1.470.794	1.531.040
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	70.306.504	70.306.504
Kostpris 31. december 2018	70.306.504	70.306.504
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-18.652.504	-18.652.504
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	-18.652.504	-18.652.504
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	51.654.000	51.654.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendomme anvendes til lager og logistik og er fuldt udlejet.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende komplementar	<u>918.255</u>	<u>1.103.025</u>
	<u>918.255</u>	<u>1.103.025</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>
	<u>720.000</u>	<u>720.000</u>
<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>		
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2018	<u>2.245.834</u>	<u>2.245.834</u>
	<u>2.245.834</u>	<u>2.245.834</u>
<p>Vedrørende investorindskud.</p>		
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	9.185.940	6.334.786
Udloddet resultat	-300.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.996.179</u>	<u>2.851.154</u>
	<u>11.882.119</u>	<u>9.185.940</u>

Noter

8. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	2.122.148	12.193.705	22.914.669	25.029.860
Sælgerpantebrev	513.645	10.397.147	13.270.414	13.756.754
Deposita	0	0	1.956.487	1.909.277
	2.635.793	22.590.852	38.141.570	40.695.891

9. Anden gæld

Skyldig moms	307.784	302.904
Renter og afdrag, periodiseret	152.055	171.416
Mellemregning lejere	116.038	144.165
	575.877	618.485

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 36.185.082, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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

11. 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 42.236

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene matr. nr. 16 fØ, Højme Bym 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 nettorealisationsværdien 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 pengeinstitut.

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.