

K/S Højme

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

CVR-nr. 28 68 80 91

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 16. marts 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 16. marts 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Højme
c/o Crescendo A/S
Chr. X's Vej 56
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 erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 18. april 2005 og har siden erhvervet ejendommene:

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.196 t.kr. mod 10.138 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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	4.358.202	3.074.144
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	8.346.000
Resultat før finansielle poster	4.358.202	11.420.144
Andre finansielle indtægter	24.083	18.376
Øvrige finansielle omkostninger	-1.186.099	-1.300.467
Årets resultat	3.196.186	10.138.053
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.196.186	10.138.053
Disponeret i alt	3.196.186	10.138.053

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	607.500
	Andre tilgodehavender	<u>608.034</u>	<u>795.924</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>608.034</u>	<u>1.403.424</u>
	Likvide beholdninger	<u>684.014</u>	<u>292.649</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.292.048</u>	<u>1.696.073</u>
	Aktiver i alt	<u>61.292.048</u>	<u>61.696.073</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	720.000	720.000
Øvrige reserver	2.245.834	2.245.834
Overført resultat	24.416.358	22.020.172
Egenkapital i alt	27.382.192	24.986.006
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	16.490.486	18.649.518
Kreditinstitutter i øvrigt	11.641.611	12.224.315
Deposita	2.514.523	2.492.236
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.646.620	33.366.069
3 Kortfristet del af langfristet gæld	2.730.175	2.675.454
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.015	34.065
Anden gæld	471.046	634.479
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.263.236	3.343.998
Gældsforpligtelser i alt	33.909.856	36.710.067
Passiver i alt	61.292.048	61.696.073
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	720.000	2.245.834	11.882.119	14.847.953
Henlagt af årets resultat	0	0	10.138.053	10.138.053
Egenkapital 1. januar 2020	720.000	2.245.834	22.020.172	24.986.006
Udloddet resultat	0	0	-800.000	-800.000
Henlagt af årets resultat	0	0	3.196.186	3.196.186
	720.000	2.245.834	24.416.358	27.382.192

Noter

1. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2020	70.306.504	70.306.504
Kostpris 31. december 2020	70.306.504	70.306.504
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-10.306.504	-18.652.504
Årets regulering til dagsværdi	0	8.346.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	-10.306.504	-10.306.504
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	60.000.000	60.000.000

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 7,85-8,75%. (2019: 7,75-8,5%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien af investeringsejendommene til 58,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25 vil forhøje dagsværdien til 61,5 mio. kr.

2. Virksomhedskapital

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

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

Noter

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	18.647.989	2.157.503	16.490.486	7.825.895
Kreditinstitutter i øvrigt	12.214.283	572.672	11.641.611	8.869.674
Deposita	2.514.523	0	2.514.523	0
	<u>33.376.795</u>	<u>2.730.175</u>	<u>30.646.620</u>	<u>16.695.569</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 30.862.271, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør DKK 60.000.000.

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

Noter

5. 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 44.616.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger administration.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene matr. nr. 16 fØ, Højme Bym Sanderum, beliggende Holkebjergvej 54, 5250 Odense SV., matr. nr. 16 gk, Højme By, Snderum, beliggende Holkebjergvej 66, 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.

Ejendomme 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 ejendommenes 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".

Ejendomme 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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