

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 17. marts 2020

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 2019 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 revisorer's 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 17. marts 2020

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 10.138 t.kr. mod 2.996 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	3.074.144	4.433.803
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.346.000	0
Andre finansielle indtægter	18.376	33.170
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.300.467</u>	<u>-1.470.794</u>
Årets resultat	<u>10.138.053</u>	<u>2.996.179</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>10.138.053</u>	<u>2.996.179</u>
Disponeret i alt	<u>10.138.053</u>	<u>2.996.179</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>60.000.000</u>	<u>51.654.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>51.654.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>51.654.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	607.500	0
	Andre tilgodehavender	945.575	918.255
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>81.148</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.553.075</u>	<u>999.403</u>
	Likvide beholdninger	<u>292.649</u>	<u>1.054.196</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.845.724</u>	<u>2.053.599</u>
	Aktiver i alt	<u>61.845.724</u>	<u>53.707.599</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	720.000	720.000
Øvrige reserver	2.245.834	2.245.834
3 Overført resultat	22.020.172	11.882.119
Egenkapital i alt	24.986.006	14.847.953
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.649.518	20.792.521
Kreditinstitutter i øvrigt	12.224.315	12.756.769
Deposita	2.492.236	1.956.487
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.366.069	35.505.777
4 Kortfristet del af langfristet gæld	2.675.454	2.635.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.065	142.199
Anden gæld	784.130	575.877
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.493.649	3.353.869
Gældsforpligtelser i alt	36.859.718	38.859.646
Passiver i alt	61.845.724	53.707.599
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	<u>70.306.504</u>	<u>70.306.504</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>70.306.504</u>	<u>70.306.504</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-18.652.504	-18.652.504
Årets regulering til dagsværdi	<u>8.346.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>-10.306.504</u>	<u>-18.652.504</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>60.000.000</u>	<u>51.654.000</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.

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: 7,75-8,5%. (2018: 8,9-9,26%)

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 61,9 mio. kr.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	720.000	720.000
	<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 vedtægterne § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	11.882.119	9.185.940
Udloddet resultat	0	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	10.138.053	2.996.179
	<u>22.020.172</u>	<u>11.882.119</u>

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	20.792.519	2.143.001	18.649.518	10.050.702
Kreditinstitutter i øvrigt	12.756.768	532.453	12.224.315	9.864.693
Deposita	2.492.236	0	2.492.236	0
	<u>36.041.523</u>	<u>2.675.454</u>	<u>33.366.069</u>	<u>19.915.395</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 30.873.833, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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

6. 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 42.883.

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 Bym Sanderum, beliggende Holkebjergvej 54, 5250 Odense SV., matr. nr. 16 gk, Højme By, Sanderum, 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 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".

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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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.