

Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS

Regnbuepladse 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 29 20 14 20

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2018, hvor det blev besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledespåtegningen.

Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS c/o Nectar Management A/S Regnbuepladse 5, 4 DK-1550 København V
	CVR-nr.: 29 20 14 20 Stiftet: 5. december 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Søndergaard Kaysen Peder Christian Engelbrecht Pedersen Martin Krab Schou
Kommanditselskab	K/S Herning-Roskilde c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 DK-2300 København S CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Det indstilles på generalforsamlingen at årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS. Direktionen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. juni 2018

Direktion

Jesper Søndergaard Kaysen

Peder Christian Engelbrecht
Pedersen

Martin Krab Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabet hæfter som komplementar ubegrænset for forpligtelserne i K/S Herning-Roskilde. Som anført i ledelsesberetningen har K/S Herning-Roskilde negativ egenkapital pr. 31. december 2017, hvorved der må vurderes at være en højere end normal usikkerhed om K/S Herning-Roskildes fortsatte drift.

Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at K/S Herning-Roskilde vil være i stand til at fortsætte sin drift, samt at kommanditisterne har vilje og evne til at dække K/S Herning-Roskildes forpligtelser i 2018. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje og har lagt til grund, at der ikke skal nedskrives på selskabets tilgodehavende hos K/S Herning-Roskilde, og at selskabets hæftelsesforpligtelse over for K/S Herning-Roskilde ikke aktualiseres.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. juni 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kim Takata Mücke
statsautoriseret revisor, MNE-nr.: mne10944

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at være komplementar i K/S Herning-Roskilde. K/S Herning-Roskildes hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 1104B og 1164 Herning Bygrunde, beliggende Vestergade 24, 7400 Herning. Ejendommen i Roskilde er solgt i løbet af 2017.

Som komplementar hæfter selskabet ubegrænset for forpligtigelserne i K/S Herning-Roskilde. K/S Herning-Roskilde har en negativ egenkapital pr. 31. december 2017. Kommanditselskabet forventes at have tilstrækkelig likviditet til løbende at kunne dække sine forpligtigelser, og derfor er der ingen forventning om, at selskabets solidariske hæftelse bliver aktuel i løbet af 2018.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift i 2017 er negativt. Resultatet for 2018 forventes at balancere.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Resultatopgørelsen

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttotab		-1.250	-1.250
Resultat før finansielle poster		-1.250	-1.250
Resultat før skat		-1.250	-1.250
Skat af årets resultat.....		0	0
Årets resultat		-1.250	-1.250
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-1.250	-1.250
I alt		-1.250	-1.250

Balance 31. december

Aktiver	Note	2017 DKK	2016 DKK
Tilgodehavende kommanditselskab.....		134.827	136.077
Tilgodehavender.....		134.827	136.077
Omsætningsaktiver.....		134.827	136.077
Aktiver.....		134.827	136.077

Balance 31. december

Passiver	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		8.577	9.827
Egenkapital.....	1	133.577	134.827
Anden gæld.....		1.250	1.250
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.250	1.250
Gældsforpligtelser.....		1.250	1.250
Passiver.....		134.827	136.077
Eventualposter mv.	2		

Noter

1 Egenkapital

	1/1-17 Årets resultat		31/12-17
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	9.827	-1.250	8.577
I alt.....	134.827	-1.250	133.577

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

2 Eventualposter mv.

Selskabet er komplementar i K/S Herning-Roskilde og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør pr. 31. december 2017 TDKK 12.239, mens de samlede gældsforpligtelser udgør TDKK 22.000.

Det er ledelsens vurdering, at K/S Herning-Roskilde under hensyntagen til Finansieringsaftale gældende frem til 1. kvartal 2019, forventet driftsindtjening og mulighed for investorindbetalinger, har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag til minimum at kunne fortsætte driften frem til 31. december 2018. Eventualforpligtelsen forventes på den baggrund ikke at blive aktuel i 2018.