

K/S Viborg, Haderslev

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 29 77 26 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2017.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Morten H. Rasmussen', written over a horizontal line.

Dirigent *Morten H. Rasmussen*

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Viborg, Haderslev.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 25. februar 2017

Bestyrelse



Niels Christian Leth Nielsen
Formand



Peter Trige



Bo Helligsøe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommandisterne i K/S Viborg, Haderslev

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Viborg, Haderslev for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 25. februar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Viborg, Haderslev c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88
	CVR-nr.: 29 77 26 73
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Christian Leth Nielsen, Formand Peter Trige Bo Helligsøe
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 7. august 2006 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 3578 B Haderslev, del 2, beliggende Chr. X's Vej 11, 6100 Haderslev.
- Matr. nr. 106 G Viborg Markjorder, beliggende Marsk Stigs Vej 14, 8800 Viborg.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 34.603 kr. mod -1.277.463 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Sidste års resultat var præget af nedskrivning af selskabets ejendomme samt kursregulering ved indfrielse af CHF-lån.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Viborg, Haderslev er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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, samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene matr. nr. 3578 B Haderslev, del 2, beliggende Chr. X's Vej 11, 6100 Haderslev og matr. nr. 106 G Viborg Markjorder, beliggende Marsk Stigs Vej 14, 8800 Viborg, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom 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".

Ejendommene 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Viborg, Haderslev ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.709.685	2.220.720
Andre eksterne omkostninger	-102.473	-77.344
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-62.942	-97.292
Værdiregulering af investeringsejendomme	-483.727	-954.000
Driftsresultat	1.060.543	1.092.084
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.025.940	-2.369.547
Årets resultat	34.603	-1.277.463
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	34.603	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.277.463
Disponeret i alt	34.603	-1.277.463

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	33.386.549	33.870.276
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.386.549</u>	<u>33.870.276</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.386.549</u>	<u>33.870.276</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.500
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	527.228	421.750
	Periodeafgrænsningsposter	33.005	32.014
	Tilgodehavender i alt	<u>560.233</u>	<u>466.264</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>560.233</u>	<u>466.264</u>
	Aktiver i alt	<u>33.946.782</u>	<u>34.336.540</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	600.000	600.000
6	Øvrige reserver	6.850.000	5.850.000
7	Overført resultat	-1.914.034	-1.948.637
	Egenkapital i alt	5.535.966	4.501.363
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	17.612.212	18.402.704
9	Gæld til pengeinstitutter	3.360.000	4.480.000
10	Deposita	873.312	1.253.294
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.845.524	24.135.998
	Kort del af langfristet gæld	2.061.337	1.762.471
	Gæld til pengeinstitutter	3.965.935	3.482.151
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.612	12.000
11	Anden gæld	508.408	442.557
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.565.292	5.699.179
	Gældsforpligtelser i alt	28.410.816	29.835.177
	Passiver i alt	33.946.782	34.336.540
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	53.380	54.378
Vedligeholdelse	9.562	42.914
	62.942	97.292
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.025.940	2.369.547
	1.025.940	2.369.547
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	38.822.586	38.822.586
Kostpris 31. december 2016	38.822.586	38.822.586
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-4.952.310	-3.998.310
Årets regulering til dagsværdi	-483.727	-954.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-5.436.037	-4.952.310
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	33.386.549	33.870.276

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2016
Selskabsdeltagere	0	0	527.228

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	600.000	600.000
	600.000	600.000
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2016	5.850.000	5.100.000
Årets indbetaling	1.000.000	750.000
	6.850.000	5.850.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-1.948.637	-671.174
Årets overførte overskud eller underskud	34.603	-1.277.463
	-1.914.034	-1.948.637
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.553.549	19.045.175
Heraf forfalder inden for 1 år	-941.337	-642.471
	17.612.212	18.402.704
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.843.721	12.042.160
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.480.000	5.600.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.120.000	-1.120.000
	3.360.000	4.480.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
10. Deposita		
Deposita	<u>873.312</u>	<u>1.253.294</u>
	<u>873.312</u>	<u>1.253.294</u>
11. Anden gæld		
Skyldig moms	180.757	248.679
Anden gæld	2.607	0
Mellemregning lejer	2.028	1.830
Gæld komplementar	200.815	192.048
Mellemregning K/S Lucernevej	<u>122.201</u>	<u>0</u>
	<u>508.408</u>	<u>442.557</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 26.999.484, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 33.386.548.

F.s.v. angår ejendommen i Viborg

- Pantebrev stort DKK 8.812.000

- Pantebrev stort DKK 1.168.000

F.s.v. angår ejendommen i Haderslev

- Pantebrev stort DKK 8.200.000

- Pantebrev stort DKK 862.000

F.s.v. angår begge ejendomme

- Ejerpantebrev stort DKK 9.000.000

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser

- Transport i lejeindtægterne

13. 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 14.050.