

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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2018.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

A smaller, more legible handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Morten M. Rasmussen'.

Morten M. 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 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. februar 2018

Bestyrelse



Niels Christian Leth Nielsen
Formand



Peter Trige



Børge 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 2017 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 20. februar 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

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 erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 7. august 2006 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 3578 B Haderslev, del2 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 og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -568.918 kr. mod 34.603 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er præget af høje vedligeholdelsesomkostninger og nedskrivning af ejendommen.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne anparter udgør 11,25 stk. a 7.500 kr., hvilket svarer til 14,06 % af virksomhedskapitalen.

I årets løb er der erhvervet 11,25 stk. egne aktier a 7.500 kr. Købssummen udgør 0 kr. Anparterne er erhvervet fra en tidligere kommanditist.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	1.684.458	1.709.685
Andre eksterne omkostninger	-167.716	-102.473
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-432.670	-62.942
Værdiregulering af investeringsejendomme	-850.000	-483.727
Bruttoresultat	234.072	1.060.543
2 Øvrige finansielle omkostninger	-802.990	-1.025.940
Årets resultat	-568.918	34.603
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	34.603
Disponeret fra overført resultat	-568.918	0
Disponeret i alt	-568.918	34.603

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>32.536.549</u>	<u>33.386.549</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.536.549</u>	<u>33.386.549</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.536.549</u>	<u>33.386.549</u>
Omsætningsaktiver			
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	560.978	527.228
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.025</u>	<u>33.005</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>572.003</u>	<u>560.233</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>572.003</u>	<u>560.233</u>
	Aktiver i alt	<u>33.108.552</u>	<u>33.946.782</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	600.000	600.000
6	Øvrige reserver	8.328.125	6.850.000
7	Overført resultat	-2.482.952	-1.914.034
	Egenkapital i alt	<u>6.445.173</u>	<u>5.535.966</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	16.672.872	17.612.212
	Gæld til pengeinstitutter	2.613.500	3.360.000
	Deposita	908.959	873.312
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.195.331</u>	<u>21.845.524</u>
8	Kort del af langfristet gæld	2.059.340	2.061.337
	Gæld til pengeinstitutter	3.932.078	3.965.935
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.137	29.612
9	Anden gæld	378.493	508.408
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.468.048</u>	<u>6.565.292</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.663.379</u>	<u>28.410.816</u>
	Passiver i alt	<u>33.108.552</u>	<u>33.946.782</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	53.393	53.380
Vedligeholdelse	379.277	9.562
	432.670	62.942
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	802.990	1.025.940
	802.990	1.025.940
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	38.822.586	38.822.586
Kostpris 31. december 2017	38.822.586	38.822.586
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-5.436.037	-4.952.310
Årets regulering til dagsværdi	-850.000	-483.727
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-6.286.037	-5.436.037
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	32.536.549	33.386.549

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.

4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2017
Selskabsdeltagere		0	560.978

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	600.000	600.000		
	600.000	600.000		
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 7.500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 90% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Selskabet har i 2017 tilbagekøbt 11,25 anparter. Anparternes købssum er registeret i ledelsesberetningen.</p>				
6. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2017	6.850.000	5.850.000		
Årets indbetaling	1.478.125	1.000.000		
	8.328.125	6.850.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2017	-1.914.034	-1.948.637		
Årets overførte overskud eller underskud	-568.918	34.603		
	-2.482.952	-1.914.034		
8. Kort del af langfristet gæld				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Gæld til realkreditinstitutter	939.340	12.897.968	17.612.212	18.553.549
Gæld til pengeinstitutter	1.120.000	0	3.733.500	4.480.000
Deposita	0	0	908.959	873.312
	2.059.340	12.897.968	22.254.671	23.906.861

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
9. Anden gæld		
Skyldig moms	158.663	180.757
Anden gæld	3.867	2.607
Mellemregning lejer	6.722	2.028
Gæld komplementar	209.241	200.815
Mellemregning K/S Lucernevej	0	122.201
	<u>378.493</u>	<u>508.408</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 25.277.790, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 32.536.549.

F.s.v. angår ejendomme i Viborg

- Pantebrev stort DKK 8.812.000

- Pantebrev stort DKK 1.168.000

F.s.v. angår ejendomme i Haderslev

- Pantebrev stort DKK 8.200.000

- Pantebrev stort DKK 862.00

F.s.v angår begge ejendomme

- Ejerpantebrev stort DKK 9.000.000

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser

- Transport i lejeindtægterne

11. Eventualposter

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 14.760

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Viborg, Haderslev 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 til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi.