

# **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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2019.

---

**Morten M. Rasmussen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 1. marts 2019

### 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 2018 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 1. marts 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne9160

Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor  
mne34460

## 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. Komanditselskabet 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 -128.395 kr. mod -568.918 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.

### 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>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.885.979	1.684.458
Andre eksterne omkostninger	-116.142	-167.716
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-200.018	-432.670
Værdiregulering af investeringsejendomme	-927.549	-850.000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>642.270</b>	<b>234.072</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-770.665	-802.990
<b>Årets resultat</b>	<b>-128.395</b>	<b>-568.918</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-128.395	-568.918
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-128.395</b>	<b>-568.918</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>31.609.000</u>	<u>32.536.549</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.609.000</u>	<u>32.536.549</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.609.000</u></b>	<b><u>32.536.549</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	609.046	560.978
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.472</u>	<u>11.025</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>635.518</u>	<u>572.003</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>635.518</u></b>	<b><u>572.003</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.244.518</u></b>	<b><u>33.108.552</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	600.000	600.000
6	Øvrige reserver	9.328.124	8.328.125
7	Overført resultat	-2.611.347	-2.482.952
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.316.777</u></b>	<b><u>6.445.173</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.731.434	16.672.872
	Gæld til pengeinstitutter	2.245.500	2.613.500
	Deposita	894.234	908.959
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.871.168</u>	<u>20.195.331</u>
8	Kort del af langfristet gæld	1.685.439	2.059.340
	Gæld til pengeinstitutter	3.923.839	3.932.078
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.522	98.137
9	Anden gæld	408.773	378.493
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.056.573</u>	<u>6.468.048</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.927.741</u></b>	<b><u>26.663.379</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>32.244.518</u></b>	<b><u>33.108.552</u></b>
10	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
11	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Ejendomsskat og forsikring	44.795	53.393
Vedligeholdelse	155.223	379.277
	<b>200.018</b>	<b>432.670</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	770.665	802.990
	<b>770.665</b>	<b>802.990</b>
	31/12 2018	31/12 2017
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	38.822.586	38.822.586
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>38.822.586</b>	<b>38.822.586</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-6.286.037	-5.436.037
Årets regulering til dagsværdi	-927.549	-850.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>-7.213.586</b>	<b>-6.286.037</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>31.609.000</b>	<b>32.536.549</b>

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.

Ejendommene benytttes som industri samt retail og er fuldt udlejet.

## Noter

### 4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2018
Selskabsdeltagere		0	609.046

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018		600.000	600.000
		<b>600.000</b>	<b>600.000</b>

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 7.500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 90% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

	31/12 2018	31/12 2017
<b>6. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. januar 2018	8.328.125	6.850.000
Årets indbetaling	999.999	1.478.125
	<b>9.328.124</b>	<b>8.328.125</b>

Vedrørende investor indskud.

### 7. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	-2.482.952	-1.914.034
Årets overførte overskud eller underskud	-128.395	-568.918
	<b>-2.611.347</b>	<b>-2.482.952</b>

## Noter

### 8. Kort del af langfristet gæld

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	941.439	11.938.667	16.672.873	17.612.212
Gæld til pengeinstitutter	744.000	0	2.989.500	3.733.500
Deposita	0	0	894.234	908.959
	<b>1.685.439</b>	<b>11.938.667</b>	<b>20.556.607</b>	<b>22.254.671</b>

31/12 2018      31/12 2017

### 9. Anden gæld

Skyldig moms	188.172	158.663
Anden gæld	0	3.867
Mellemregning lejer	2.123	6.722
Gæld komplementar	218.478	209.241
	<b>408.773</b>	<b>378.493</b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 23.586.212, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 31.609.000.

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

## Noter

---

### 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 202.430.

## 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 model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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".

Investeringsejendomme 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominel værdi.