

# K/S Viborg, Haderslev

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

CVR-nr. 29 77 26 73

## Årsrapport

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2023.

---

Bendt Mortensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 23. februar 2023

### Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen  
Formand

Bo Strandbygaard Jørgensen

Carsten Møller

## 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 23. februar 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Morten Ryberg Nielsen**

statsautoriseret revisor  
mne33221

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Viborg, Haderslev c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Telefax: 97334489
	CVR-nr.: 29 77 26 73 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Christian Leth Nielsen, Formand Bo Strandbygaard Jørgensen Carsten Møller
<b>Komplementar</b>	Viborg, Haderslev Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens 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, del2 beliggende Chr. X's Vej 11, 6100 Haderslev.
- Matr. nr. 106 G Viborg Markjorder, beliggende Marsk Stigs Vej 14, 8800 Viborg.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.950.569 kr. mod 1.843.012 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -423.777 kr. mod 1.373.599 kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

### **Væsentlig fejl i regnskabet**

Det er konstateret, at den ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser tidligere er blevet medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Egenkapitalen i 2021 er steget med DKK 545.824, ligesom aktiver og balancesummen er forøget med tilsvarende beløb i 2021. Fejlen har ikke påvirket resultatet i 2021.

### **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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.950.569</b>	<b>1.843.012</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.000.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-49.431</b>	<b>1.843.012</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-374.346	-469.413
<b>Årets resultat</b>	<b>-423.777</b>	<b>1.373.599</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.373.599
Disponeret fra overført resultat	-423.777	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-423.777</b>	<b>1.373.599</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>25.300.000</u>	<u>27.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.300.000</u>	<u>27.300.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.300.000</u></b>	<b><u>27.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	95.464	0
	Andre tilgodehavender	527.227	527.228
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>545.823</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>622.691</u>	<u>1.073.051</u>
	Likvide beholdninger	<u>706.541</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.329.232</u></b>	<b><u>1.073.051</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.629.232</u></b>	<b><u>28.373.051</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	600.000	600.000
Vedtægtsmæssige reserver	12.582.356	12.582.356
Overført resultat	-3.874.278	-3.450.501
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.308.078</b>	<b>9.731.855</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.885.409	12.848.785
Gæld til pengeinstitutter	0	13.500
Deposita	973.807	954.501
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.859.216	13.816.786
3 Kortfristet del af langfristet gæld	986.208	1.716.837
Gæld til pengeinstitutter	0	1.928.790
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	53.911
4 Anden gæld	3.461.730	1.124.872
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.461.938	4.824.410
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.321.154</b>	<b>18.641.196</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.629.232</b>	<b>28.373.051</b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6 <b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Vedtægts- mæssige re- server	Ikke indbetalt vedtægtsmæ- sig reserve	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	600.000	11.930.868	-492.462	-4.824.100	7.214.306
Regulering som følge af væsentlig fejl	0	598.126	492.462	0	1.090.588
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	600.000	12.528.994	0	-4.824.100	8.304.894
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	1.373.599	1.373.599
Indbetaling af kommoditister	0	598.126	0	0	598.126
Årets indbetalingsforpligtelse	0	53.362	-53.362	0	0
Regulering som følge af væsentlig fejl	0	-598.126	53.362	0	-544.764
Egenkapital 1. januar 2022	600.000	12.582.356	0	-3.450.501	9.731.855
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	600.000	12.582.356	0	-3.450.501	9.731.855
Regulering som følge af væsentlig fejl	0	0	0	-423.777	-423.777
	<b>600.000</b>	<b>12.582.356</b>	<b>0</b>	<b>-3.874.278</b>	<b>9.308.078</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	38.822.586	38.822.585
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>38.822.586</u></b>	<b><u>38.822.585</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-11.522.586	-11.522.585
Årets regulering til dagsværdi	-2.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>-13.522.586</u></b>	<b><u>-11.522.585</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>25.300.000</u></b>	<b><u>27.300.000</u></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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt afkastprocenter på ca. 9,00%. (2021: 7,85%).

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 på 0,25% vil reducere dagsværdien til 24.700 t.kr. En formindelske af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 26.100 t.kr.

## 2. Virksomhedskapital

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.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.858.117	972.708	11.885.409	8.005.834
Gæld til pengeinstitutter	13.500	13.500	0	0
Deposita	973.807	0	973.807	0
	<u><b>13.845.424</b></u>	<u><b>986.208</b></u>	<u><b>12.859.216</b></u>	<u><b>8.005.834</b></u>

### 4. Anden gæld

Skyldig moms	256.658	229.540
Momslån	0	646.450
Mellemregning lejer	1.586	2.050
Gæld komplementar	256.809	246.832
Gæld til kommanditister	2.946.677	0
	<u><b>3.461.730</b></u>	<u><b>1.124.872</b></u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 12.858.118, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 25.300.000.

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

### 6. Eventualposter

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

## 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.

Med undtagelse af den nedenfor beskrevne korrektion, er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at den ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser tidligere er blevet medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Egenkapitalen i 2021 er steget med DKK 545.822, ligesom aktiver og balancesummen er forøget med tilsvarende beløb i 2021. Fejlen har ikke påvirket resultatet i 2021.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 omfatter omkostninger til administration.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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