

K/S Viborg, Haderslev

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

CVR-nr. 29 77 26 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2020.

Morten M. Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. marts 2020

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 2019 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 5. marts 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Viborg, Haderslev c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56 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. 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -2.092.648 kr. mod -128.395 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.716.453	1.569.819
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.109.000	-927.549
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-700.101</u>	<u>-770.665</u>
Årets resultat	<u>-2.092.648</u>	<u>-128.395</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.092.648</u>	<u>-128.395</u>
Disponeret i alt	<u>-2.092.648</u>	<u>-128.395</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>28.500.000</u>	<u>31.609.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.500.000</u>	<u>31.609.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.500.000</u>	<u>31.609.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	527.228	609.046
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>26.472</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>527.228</u>	<u>635.518</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>527.228</u>	<u>635.518</u>
	Aktiver i alt	<u>29.027.228</u>	<u>32.244.518</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	600.000	600.000
3	Øvrige reserver	10.328.093	9.328.124
4	Overført resultat	-4.703.995	-2.611.347
	Egenkapital i alt	<u>6.224.098</u>	<u>7.316.777</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	14.753.530	15.731.434
	Gæld til pengeinstitutter	1.501.500	2.245.500
	Deposita	<u>906.303</u>	<u>894.234</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.161.333</u>	<u>18.871.168</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	1.721.905	1.685.439
	Gæld til pengeinstitutter	3.420.052	3.923.839
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.875	38.522
	Anden gæld	<u>440.965</u>	<u>408.773</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.641.797</u>	<u>6.056.573</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.803.130</u>	<u>24.927.741</u>
	Passiver i alt	<u>29.027.228</u>	<u>32.244.518</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	38.822.586	38.822.586
Kostpris 31. december 2019	38.822.586	38.822.586
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-7.213.586	-6.286.037
Årets regulering til dagsværdi	-3.109.000	-927.549
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	-10.322.586	-7.213.586
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	28.500.000	31.609.000

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. 6,80%.

Noter

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	600.000	600.000
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>

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.

3. Øvrige reserver

Øvrige reserver 1. januar 2019	9.328.124	8.328.125
Årets indbetaling	999.969	999.999
	<u>10.328.093</u>	<u>9.328.124</u>

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	-2.611.347	-2.482.952
Årets overførte overskud eller underskud	-2.092.648	-128.395
	<u>-4.703.995</u>	<u>-2.611.347</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15.731.435	977.905	14.753.530	10.731.271
Gæld til pengeinstitutter	2.245.500	744.000	1.501.500	0
Deposita	906.303	0	906.303	0
	<u>18.883.238</u>	<u>1.721.905</u>	<u>17.161.333</u>	<u>10.731.271</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 21.396.987, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 28.500.000.

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 862.000

F.s.v. angår begge ejendomme

- Ejerpantebrev stort DKK 9.000.000
- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser
- Transport i lejeindtægterne

7. Eventualposter

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen er uopsigelig frem til 31. december 2021 og kan derefter opsiges med 3 måneders varsel. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig i perioden til DKK 132.910.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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