

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2021.

Bendt Mortensen
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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 4. marts 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 4. marts 2021

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

Telefax: 97334489

CVR-nr.: 29 77 26 73

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen, Formand
Peter Trige
Bo Helligsøe

Komplementar

Viborg, Haderslev Komplementar ApS

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -120.105 kr. mod -2.092.648 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.679.733	1.716.453
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.200.000	-3.109.000
Resultat før finansielle poster	479.733	-1.392.547
Øvrige finansielle omkostninger	-599.838	-700.101
Årets resultat	-120.105	-2.092.648
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-120.105	-2.092.648
Disponeret i alt	-120.105	-2.092.648

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>27.300.000</u>	<u>28.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.300.000</u>	<u>28.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.300.000</u>	<u>28.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>527.228</u>	<u>527.228</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>527.228</u>	<u>527.228</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>527.228</u>	<u>527.228</u>
	Aktiver i alt	<u>27.827.228</u>	<u>29.027.228</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Øvrige reserver	11.438.406	10.328.093
	Overført resultat	-4.824.100	-4.703.995
	Egenkapital i alt	<u>7.214.306</u>	<u>6.224.098</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	13.776.984	14.753.530
	Gæld til pengeinstitutter	757.500	1.501.500
	Deposita	<u>918.153</u>	<u>906.303</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.452.637</u>	<u>17.161.333</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	1.751.926	1.721.905
	Gæld til pengeinstitutter	2.486.514	3.420.052
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.107	58.875
	Anden gæld	<u>877.738</u>	<u>440.965</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.160.285</u>	<u>5.641.797</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.612.922</u>	<u>22.803.130</u>
	Passiver i alt	<u>27.827.228</u>	<u>29.027.228</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	600.000	9.328.124	-2.611.347	7.316.777
Henlagt af årets resultat	0	0	-2.092.648	-2.092.648
Årets indbetaling	0	999.969	0	999.969
Egenkapital 1. januar 2020	600.000	10.328.093	-4.703.995	6.224.098
Henlagt af årets resultat	0	0	-120.105	-120.105
Årets indbetaling	0	1.110.313	0	1.110.313
	600.000	11.438.406	-4.824.100	7.214.306

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	38.822.586	38.822.586
Kostpris 31. december 2020	<u>38.822.586</u>	<u>38.822.586</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-10.322.586	-7.213.586
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.200.000</u>	<u>-3.109.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>-11.522.586</u>	<u>-10.322.586</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>27.300.000</u>	<u>28.500.000</u>

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. 7,60%. (2019: 6,80%).

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

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.784.910	1.007.926	13.776.984	9.734.054
Gæld til pengeinstitutter	1.501.500	744.000	757.500	0
Deposita	918.153	0	918.153	0
	17.204.563	1.751.926	15.452.637	9.734.054

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 18.772.924, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør DKK 27.300.000.

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

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser

- Transport i lejeindtægterne

5. 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 141.910.

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.

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.

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.

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.

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