

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**K/S Viborg Detail**  
-----

**c/o EstatePartner Forvaltning ApS**  
**Overgaden Neden Vandet 9C, 1414 København K**  
-----

**CVR-nr. 36 43 06 48**  
-----

**Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2015**  
-----

**2. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen

den 20. april 2016



Dirigent  
Kenneth Retbøll-Bauer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 6
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2015 .....	7
Balance pr. 31. december 2015 .....	8
Noter .....	9 – 11

**LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Viborg Detail.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

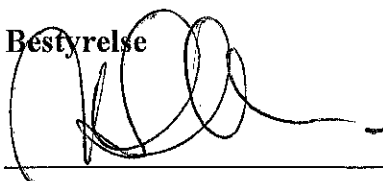
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

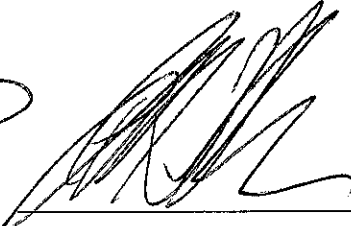
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2016

**Bestyrelse**

  
Werner Elmer Schnetler  
Formand

  
Jørn Iver Bak

  
Ole Holm-Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Viborg Detail

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Viborg Detail for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. april 2016  
BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr. 18 96 79 01

  
Henrik Bojer  
statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

K/S Viborg Detail  
c/o EstatePartner Forvaltning ApS  
Overgaden Neden Vandet 9C  
1414 København K

CVR nr. 36 43 06 48  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Werner Elmer Schnetler, formand  
Jørn Iver Bak  
Ole Holm-Nielsen

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er at eje, drive og udleje ejendommen Vesterbrogade 16, 8800 Viborg.

Ejendommen der er erhvervet i 2014 er udlejet til Dansk Supermarked Ejendomme A/S (Netto) og finansieret på markedsvilkår gennem Realkredit Danmark og Skjern Bank.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 507 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 6.338.

Selskabets ejendom er optaget i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaserede metode.

Der er i efteråret 2015 udloddet t.kr. 50. Der er ikke budgetterede med investorindbetalinger eller udlodninger for 2016.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2016 inden for rammerne af de aflagte budgetter før værdiregulering af investeringsejendom.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringer i årsregnskabsloven fra 1. januar 2015, således at gæld tilknyttet investeringsaktiviteten fra 1. januar 2015 måles til amortiseret kostpris. Førtidsimplementeringen påvirker ikke andre regnskabsposter samt sammenligningstallene.

Den anvendte regnskabspraksis er udover ovenstående uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder forsikringer og vedligeholdelse.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****BALANCEN****Investeringsjendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**Resultatfordeling og andel i egenkapital**

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.



**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		1.337.084	-68.889
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		1.337.084	-68.889
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle omkostninger .....		829.794	0
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING .....		507.290	-68.889
Værdiregulering .....	3	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>507.290</b>	<b>-68.889</b>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		507.290	-68.889
		<b>507.290</b>	<b>-68.889</b>

**BALANCE pr. 31. december 2015**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-2015 kr.</b>	<b>31/12-2014 kr.</b>
Investeringsejendom .....		24.672.871	24.672.871
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....	3	24.672.871	24.672.871
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		24.672.871	24.672.871
Andre tilgodehavender .....		0	5.363.086
TILGODEHAVENDER I ALT .....		0	5.363.086
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		0	595.000
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		0	5.958.086
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>24.672.871</b>	<b>30.630.957</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kontant opkrævet stamkapital .....		5.950.000	5.950.000
Overført resultat .....		388.401	-68.889
EGENKAPITAL I ALT .....	4	6.338.401	5.881.111
Prioritetsgæld .....		12.946.463	0
Bankgæld .....		1.850.000	0
Købsomkostninger .....		0	15.545.823
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....	5	14.796.463	15.545.823
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	749.360	454.177
Bankgæld, kassekredit .....		2.483.801	0
Gæld til tilknyttede virksomhed .....		52.500	0
Anden gæld .....		252.346	8.749.846
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		3.538.007	9.204.023
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		18.334.470	24.749.846
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>24.672.871</b>	<b>30.630.957</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		
Kontraktlige forpligtelser .....			

## NOTER

### Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

#### **Værdiansættelse af ejendom**

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi udgør 5,40 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til note 3 for følsomhedsberegninger på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

#### **Likviditet/going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder.

### Note 2 - Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**NOTE R - fortsat**

	31/12-2015	31/12-2014
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Note 3 - Investeringsjendom</u></b>		
Anskaffelsessum primo .....	24.672.871	0
Tilgang .....	0	24.672.871
Afgang .....	0	0
Anskaffelsessum 31. december .....	<u>24.672.871</u>	<u>24.672.871</u>
Værdiregulering primo .....	0	0
Året værdiregulering .....	0	0
Værdiregulering 31. december .....	0	0
Bogført værdi 31. december .....	<u>24.672.871</u>	<u>24.672.871</u>
Årets afkastkrav er beregnet til 5,40 %.		
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 4,90%</u>	<u>Afkast 5,90%</u>
Ejendommens værdi .....	<u>t.kr. 27.287</u>	<u>t.kr. 22.662</u>
Stigning / fald .....	<u>t.kr. 2.614</u>	<u>t.kr. - 2.011</u>
<b><u>Note 4 - Egenkapital</u></b>		
Stamkapital, 100 andele af kr. 59.500 .....	<u>5.950.000</u>	<u>5.950.000</u>
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>		
Kontant opkrævet primo .....	5.950.000	0
Opkrævet i 2015 .....	0	5.950.000
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december .....	<u>5.950.000</u>	<u>5.950.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	-68.889	0
Udlodninger .....	-50.000	0
Overført af årets resultat .....	<u>507.290</u>	<u>-68.889</u>
Overført til næste år .....	<u>388.401</u>	<u>-68.889</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>6.338.401</u>	<u>5.881.111</u>

**NOTER - fortsat**

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
<b><u>Note 5 - Gældsforpligtelser</u></b>			
Realkreditinstitut - Realkredit Danmark .....	599.360	2.503.312	10.443.151
Erhvervslån - Skjern Bank .....	150.000	600.000	1.250.000
	<u>749.360</u>	<u>3.103.312</u>	<u>11.693.151</u>

Kursværdien af prioritetsgæld til Realkredit Danmark udgør pr. 31. december 2015 kr. 12.867.435.

**Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 24.673 samt lejeindtægter.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 4.900, samt transport i lejeindtægter.

**Note 7 - Kontraktlige forpligtelser**

Der er indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale, hvor honoraret i opsigelsesperioden udgør t.kr. 214.

Der er indgået forsikringsaftale der udløber 1. januar 2018. Årlig præmie udgør pt. t.kr. 19