

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**  
-----

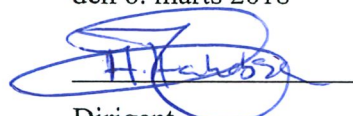
**CVR-nr. 36 43 06 48**  
-----

**Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2017**  
-----

**4. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen

den 6. marts 2018



Dirigent

Anne Marie Hyldgaard Jakobsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2 – 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2017 .....	8
Balance pr. 31. december 2017 .....	9
Noter .....	10 – 12

**LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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.

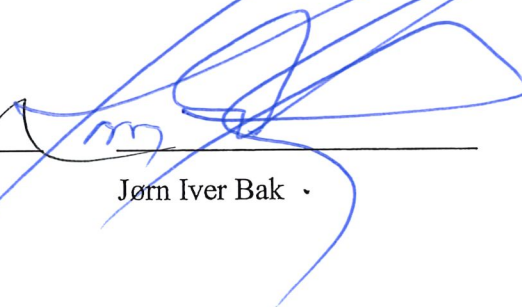
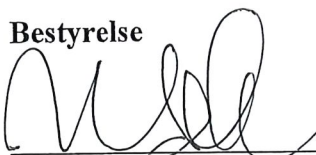
Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2018

**Bestyrelse**



Werner Elmer Schnetler  
Formand

Jørn Iver Bak



Ole Holm-Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Viborg Detail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

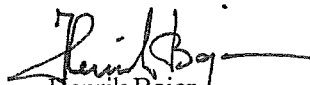
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 24. januar 2018  
BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr. 18 96 79 01

  
Henrik Bojer  
statsautoriseret revisor  
mnel1684

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Werner Elmer Schnetler, formand Jørn Iver Bak Ole Holm-Nielsen
<b>Revision</b>	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. 848 og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 8.016.

Selskabets ejendom er optaget i henhold til anvendt regnskabspraksis som investeringsejendom. Dagsværdien opgøres på grundlag af ejendommens fremtidige driftsafkast og et fastsat afkastkrav der pr. 31. december 2017 udgør 5,55 %.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2018 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 med tilvalg af enkelte regler fra klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er 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 renteomkostninger, 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****Investeringsejendomme**

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.

Investeringsejendommene 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**

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

**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 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		1.368.042	1.369.628
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		1.368.042	1.369.628
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle omkostninger .....		519.853	540.235
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING .....		848.189	829.393
Værdiregulering .....	3	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u>848.189</u>	<u>829.393</u>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		848.189	829.393
		<u>848.189</u>	<u>829.393</u>

**BALANCE pr. 31. december 2017**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12-2017 kr.</b>	<b>31/12-2016 kr.</b>
Investeringsejendom .....		24.645.491	24.645.491
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....	3	24.645.491	24.645.491
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		24.645.491	24.645.491
Andre tilgodehavender .....		69	0
TILGODEHAVENDER I ALT .....		69	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		69	0
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>24.645.560</b>	<b>24.645.491</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>			
Kontant opkrævet stamkapital .....		5.950.000	5.950.000
Overført resultat .....		2.065.983	1.217.794
EGENKAPITAL I ALT .....	4	8.015.983	7.167.794
Prioritetsgæld .....		11.716.347	12.336.698
Bankgæld .....		1.550.000	1.700.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..	5	13.266.347	14.036.698
Kortfristet del af langfristet gæld .....	5	770.351	759.765
Bankgæld, kassekredit .....		2.415.928	2.452.400
Gæld til tilknyttet virksomhed .....		56.636	54.484
Anden gæld .....		120.315	174.350
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT ..		3.363.230	3.440.999
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		16.629.577	17.477.697
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>24.645.560</b>	<b>24.645.491</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		
Kontraktlige forpligtelser .....	7		

## **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 normale budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi udgør 5,55 % 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 investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder.

### **Note 2 - Personaleomkostninger**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**NOTER - fortsat**

	<b>31/12-2017</b>	<b>31/12-2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 3 - Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum primo .....	24.645.491	24.672.871
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	0	- 27.380
Anskaffelsessum 31. december .....	<u>24.645.491</u>	<u>24.645.491</u>
Værdiregulering primo .....	0	0
Året værdiregulering .....	0	0
Værdiregulering 31. december .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi 31. december .....	<u>24.645.491</u>	<u>24.645.491</u>
Årets afkastkrav er beregnet til 5,55 %.		
<b><u>Følsomhedsberegninger:</u></b>	<b><u>Afkast 5,05 %</u></b>	<b><u>Afkast 6,05 %</u></b>
Ejendommens værdi .....	<u>t.kr. 27.090</u>	<u>t.kr. 22.612</u>
Stigning / fald .....	<u>t.kr. 2.445</u>	<u>t.kr. - 2.033</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 .....	<u>5.950.000</u>	<u>5.950.000</u>
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december .....	<u>5.950.000</u>	<u>5.950.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	1.217.794	388.401
Overført af årets resultat .....	<u>848.189</u>	<u>829.393</u>
Overført til næste år .....	<u>2.065.983</u>	<u>1.217.794</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>8.015.983</u>	<u>7.167.794</u>

**NOTE R - fortsat**

	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
<b><u>Note 5 - Gældsforpligtelser</u></b>			
Realkreditinstitut - Realkredit Danmark .....	620.351	2.590.980	9.125.367
Erhvervslån - Skjern Bank .....	150.000	600.000	950.000
	<u>770.351</u>	<u>3.190.980</u>	<u>10.075.367</u>

Kursværdien af prioritetsgæld til Realkredit Danmark udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 12.569.

**Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 24.645 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. 326.