

## **K/S Herning, Dæmningen 17**

Marselis Tværvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39039931

## **Årsrapport 26.10.2017 - 31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Herning, Dæmningen 17  
Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39039931

Stiftet: 26.10.2017

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 26.10.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Martin Kibsgaard Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26.10.2017 - 31.12.2017 for K/S Herning, Dæmningen 17.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 26.10.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14.04.2018

### Bestyrelse

Martin Kibsgaard Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Herning, Dæmningen 17

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Herning, Dæmningen 17 for regnskabsåret 26.10.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26.10.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 14.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Dæmningen 17, 7400 Herning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 26.10.2017 – 31.12.2017. Periodens resultat udviser et underskud på 630 t.kr., og er som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(581.182)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(49.041)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(630.223)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(630.223)</u>
		<b><u>(630.223)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		26.656.910
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>26.656.910</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>26.656.910</b>
 Andre tilgodehavender		 682.684
<b>Tilgodehavender</b>		<b>682.684</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>850</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>683.534</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>27.340.444</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		6.500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(630.223)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.869.777</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.847.060
Bankgæld		2.228.571
Deposita		<u>980.348</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>20.055.979</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	921.343
Leverandører af varer og tjenesteydelser		444.340
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>49.005</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.414.688</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.470.667</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>27.340.444</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	6.500.000	0	6.500.000
Årets resultat	0	(630.223)	(630.223)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.500.000</b>	<b>(630.223)</b>	<b>5.869.777</b>

## Noter

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger i øvrigt	49.041
	<b>49.041</b>
	<b>Investe-</b>
	<b>rings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	26.656.910
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>26.656.910</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.656.910</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. I afkastberegningen er deposita fratrukket beregningsgrundlaget. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,59% pr. 31.12.17. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdi med 2,1 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år, udgør 576 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 3.084 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor lejer har en indledende uopsigelighed med tidligst fraflytning i 2028

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>2017</b>	<b>kr.</b>
	<b>2017</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	879.351	16.847.060	13.360.212
Bankgæld	41.992	2.228.571	742.857
Deposita	0	980.348	980.348
	<b>921.343</b>	<b>20.055.979</b>	<b>15.083.417</b>

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 17.850 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 5.315 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 26.657 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakt, herunder kontraktens løbende betalinger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 26.10.2017 – 31.12.2017. Der er således ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendomme til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.