

K/S Herning-Roskilde

Ewaldsgade 7
2200 København N
CVR-nr. 29208506

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.06.2019

Dirigent

Navn: Carsten Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Herning-Roskilde
Ewaldsgade 7
2200 København N

CVR-nr.: 29208506

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Peder Christian Engelbrecht Pedersen
Jesper Søndergard Kaysen
Martin Krab Schou

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Herning-Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.06.2019

Direktion

Peder Christian Engelbrecht
Pedersen

Jesper Søndergard Kaysen

Martin Krab Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Herning-Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Herning-Roskilde for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 1; afsnittet "Going concern", hvor det fremgår at selskabet forventes likvideret i løbet af 2019. Going concern-forudsætningen vurderes derfor ikke opfyldt, hvorfor indregning, måling og klassifikation op opstilling af regnskabsposter mv. er opgjort under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres i 2019.

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 tilpasse årsregnskabet iht. forestående indstilling om at selskabet træder i likvidation, hvorfor årsregnskabet ikke er udarbejdet med fortsat drift for øje.

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 04.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål var at eje og udleje ejendommene matr. Nr. 1104 B og 1164 Herning Bygrunde, beliggende Vestergade 24, 7400 Herning. Alle ejendomme i selskabet er solgt i løbet af 2017 og 2018.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det forventes at likvidere selskabet i løbet af 2019, hvorfor going concern-forudsætningen ikke vurderes opfyldt. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser forventes realiseret/afviklet i 2019, dog således at den resterende finansielle gæld alene afvikles med et svarende til den forventede restlikviditet i selskabet, hvorved der er indregnet en forventet gældseftergivelse i regnskabsåret for 2018.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.209.943	998.819
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		638.059	(3.845.550)
Andre driftsomkostninger		<u>(149.103)</u>	<u>(324.225)</u>
Driftsresultat		3.698.899	(3.170.956)
Andre finansielle indtægter	2	4.226.035	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(963.920)</u>	<u>(1.371.405)</u>
Årets resultat		<u>6.961.014</u>	<u>(4.542.361)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.961.014</u>	<u>(4.542.361)</u>
		<u>6.961.014</u>	<u>(4.542.361)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	11.925.900
Materielle anlægsaktiver	4	0	11.925.900
Anlægsaktiver		0	11.925.900
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.292	99.003
Andre tilgodehavender		622.155	191.135
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		20.981	0
Tilgodehavender		674.428	290.138
Likvide beholdninger		213.864	23.614
Omsætningsaktiver		888.292	313.752
Aktiver		888.292	12.239.652

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		17.769.877	10.649.776
Øvrige reserver		0	4.320.101
Overført overskud eller underskud		<u>(17.769.580)</u>	<u>(24.730.594)</u>
Egenkapital		<u>297</u>	<u>(9.760.717)</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	13.997.977
Anden gæld		<u>0</u>	<u>1.216.324</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>15.214.301</u>
Bankgæld		231.618	3.263.901
Anden gæld		656.377	641.573
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.880.594</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>887.995</u>	<u>6.786.068</u>
Gældsforpligtelser		<u>887.995</u>	<u>22.000.369</u>
Passiver		<u>888.292</u>	<u>12.239.652</u>
Going concern	1		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.969.877	(24.730.594)	(9.760.717)
Kapitalforhøjelse	2.800.000	0	2.800.000
Årets resultat	0	6.961.014	6.961.014
Egenkapital ultimo	17.769.877	(17.769.580)	297

Noter

1. Going concern

Selskabet forventes likvideret i løbet af 2019, og going concern-forudsætningen vurderes derfor ikke opfyldt, hvorfor indregning, måling og klassifikation op opstilling af regnskabsposter mv. er opgjort under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres i 2019, og at der opnås gældsordninger med de finansielle kreditorer, der medfører en solvent afvikling af selskabet.

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Gældseftergivelse o.l.	1.771.253	0
Øvrige finansielle indtægter	2.454.782	0
	4.226.035	0

	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	963.920	691.805
	963.920	691.805

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	26.890.717
Afgange	(26.890.717)
Kostpris ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	(14.964.817)
Tilbageførsel ved afgang	14.964.817
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Herning-Roskilde ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af indtægter ved førtidsindfrielse af pantebreve.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer, samt kurstab ved transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens §38 kan investeringsejendommen indregnes til en skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til forventet realisationsværdi som følge af den forestående likvidation af selskabet. Realisationsværdien opgøres som gælden pr. balancetidspunktet fratrukket forventede gældseftergivelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.