



Tlf.: 89 22 30 00
silkeborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
DK-8600 Silkeborg
CVR-nr. 20 22 26 70

HANDELSKOMMANDITSELSKABET AF 3/12 1971
C/O LARS KRUSE, NYGADE 13 1. TV., 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. april 2019

Lars Kruse

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Handelskommanditselskabet af 3/12 1971 c/o Lars Kruse Nygade 13 1. tv. 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 93 92 66 68 Stiftet: 3. december 1971 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Lars Kruse
Komplementar	Finansieringsselskabet af 3/12 1971 ApS
Kommanditister	Inger Ellen Laursen Lars Kruse Birte Kruse Finansieringsselskabet af 3/12 1971 ApS Thomas Kruse-Theil Peter Rytkov Storm Mikkel Kruse Morten Storm Laursen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Danske Bank Åboulevarden 69 8100 Aarhus C
	Jyske Bank Vestergade 8-16 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Handelskommanditselskabet af 3/12 1971.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12. marts 2019

Daglig ledelse:

Lars Kruse

Inger Laursen

Birte Kruse

Lars Kruse

Peter Rytkov Storm

Morten Storm Laursen

Mikkel Kruse

Thomas Kruse-Theil

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af Handelskommanditselskabet af 3/12 1971

Vi har opstillet årsregnskabet for Handelskommanditselskabet af 3/12 1971 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 12. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet har i regnskabsåret afhændet 4 ud af selskabets 5 investeringsejendomme. Afhændelsen har påført selskabet et samlet regnskabsmæssigt tab på 622 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.035.545	2.361.014
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		273.622	-4.673.313
DRIFTSRESULTAT		1.309.167	-2.312.299
Andre finansielle indtægter.....		268.863	518.128
Andre finansielle omkostninger.....		-768.538	-352.422
RESULTAT FØR SKAT		809.492	-2.146.593
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		809.492	-2.146.593
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		809.492	-2.146.593
I ALT		809.492	-2.146.593

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		8.000.000	45.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	8.000.000	45.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.000.000	45.000.000
Andre tilgodehavender.....		5.722.603	175.232
Periodeafgrænsningsposter.....		4.346	0
Tilgodehavender.....		5.726.949	175.232
Andre værdipapirer.....		6.570.710	9.713.816
Værdipapirer.....		6.570.710	9.713.816
Likvide beholdninger.....		18.853.783	3.950
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		31.151.442	9.892.998
AKTIVER.....		39.151.442	54.892.998
PASSIVER			
Kapitalindskud.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		35.926.489	47.057.857
EGENKAPITAL.....	2	36.076.489	47.207.857
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	5.623.625
Huslejedeposita.....		129.629	320.756
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	129.629	5.944.381
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	40.000	204.154
Gæld til pengeinstitutter.....		0	92.861
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		42.077	24.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		173.299	121.268
Anden gæld.....		2.689.948	1.276.792
Periodeafgrænsningsposter.....		0	20.751
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.945.324	1.740.760
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.074.953	7.685.141
PASSIVER.....		39.151.442	54.892.998
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	4		

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....				19.781.539	
Afgang.....				-16.957.204	
Kostpris 31. december 2018.....				2.824.335	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....				25.218.461	
Årets værdireguleringer.....				273.621	
Værdireguleringer solgte aktiver.....				-20.316.417	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....				5.175.665	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....				8.000.000	
<i>Dagsværdi for boligejendomme</i>					
Boligejendomme består af 1 udlejningsejendom i Silkeborg. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.					
Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast, vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommen, vurderes at udgøre 400 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning, kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger.					
Ved beregningen er anvendt et afkast på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Silkeborg.					
Egenkapital					2
				Kapital- indskud	
				Overført overskud	
				I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....				150.000	47.207.857
Årets hævnninger.....				-11.940.860	-11.940.860
Forslag til resultatdisponering.....				809.492	809.492
Egenkapital 31. december 2018.....				150.000	36.076.489
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	0	0	0	5.827.779	204.154
Huslejedeposita.....	169.629	40.000	0	320.756	0
	169.629	40.000	0	6.148.535	204.154

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****4**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Handelskommanditselskabet af 3/12 1971 for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsomkostninger samt administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skatteobjekt. Der beregnes og udgiftføres således ikke skat i resultatopgørelsen og balancen. Årets resultat medregnes ved opgørelse af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og obligationsbaserede investeringsforeningsbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdi svarer til børskursen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.