



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, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. april 2018

Lars Kruse

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Handelskommanditselskabet af 3/12 1971 c/o Lars Kruse Nygade 13 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	Finansieringsselskabet af 3/12 1971 ApS Inger Laursen Birte Kruse Lars Kruse Peter Rytkov Storm Morten Storm Laursen Mikkel Kruse Thomas Kruse-Theil
Revision	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2018 ikke skal revideres. Undertegnede anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 16. april 2018

Daglig ledelse:

Lars Kruse

Finansieringsselskabet af 3/12
1971 ApS

Inger Laursen

Birte Kruse

Lars Kruse

Peter Rytkov Storm

Morten Storm Laursen

Mikkel Kruse

Thomas Kruse-Theil

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af Handelskommanditselskabet af 3/12 1971

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Handelskommanditselskabet af 3/12 1971 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Silkeborg, den 16. april 2018

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.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.361.014	1.673.772
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-4.673.313	22.216.869
DRIFTSRESULTAT		-2.312.299	23.890.641
Andre finansielle indtægter.....		518.128	892.487
Andre finansielle omkostninger.....		-352.422	-344.122
ÅRETS RESULTAT		-2.146.593	24.439.006
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.146.593	24.439.006
I ALT		-2.146.593	24.439.006

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		45.000.000	49.530.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	45.000.000	49.530.000
ANLÆGSAKTIVER.....		45.000.000	49.530.000
Andre tilgodehavender.....		175.232	769.622
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5.691
Tilgodehavender.....		175.232	775.313
Andre værdipapirer.....		9.713.816	9.487.826
Værdipapirer.....		9.713.816	9.487.826
Likvide beholdninger.....		3.950	765
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.892.998	10.263.904
AKTIVER.....		54.892.998	59.793.904
PASSIVER			
Kapitalindskud.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		47.057.857	50.750.170
EGENKAPITAL.....	2	47.207.857	50.900.170
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.623.625	5.827.925
Huslejedeposita.....		320.756	285.916
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.944.381	6.113.841
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	204.154	201.515
Gæld til pengeinstitutter.....		92.861	232.744
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		24.934	8.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		121.268	169.081
Anden gæld.....		1.276.792	2.168.330
Periodeafgrænsningsposter.....		20.751	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.740.760	2.779.893
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.685.141	8.893.734
PASSIVER.....		54.892.998	59.793.904
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver		1
	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....	19.638.226	
Tilgang.....	143.313	
Kostpris 31. december 2017.....	19.781.539	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	29.891.774	
Årets værdireguleringer.....	-4.673.313	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	25.218.461	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	45.000.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

1

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af to udlejningsejendomme i Silkeborg. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for de to ejendomme vurderes at udgøre 528 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, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Silkeborg.

Dagsværdi for blandede bolig- og erhvervsejendomme

Blandede bolig- og erhvervsejendomme består af to udlejningsejendomme i Silkeborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for de to ejendomme vurderes at udgøre 422 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, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Silkeborg.

Dagsværdi for butiksejendom

Butikejendommen er beliggende i Silkeborg og er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast vurderet på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommen vurderes at udgøre 1.625 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning, kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Silkeborg.

NOTER

					Note
Egenkapital					2
		Kapital- indskud	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....		150.000	50.750.170	50.900.170	
Årets hævnings.....			-1.545.720	-1.545.720	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-2.146.593	-2.146.593	
Egenkapital 31. december 2017.....		150.000	47.057.857	47.207.857	
 Langfristede gældsforpligtelser					3
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.029.440	5.827.779	204.154	4.533.200	
Huslejedeposita.....	285.916	320.756	0	320.756	
	6.315.356	6.148.535	204.154	4.853.956	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.506 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 8 A-B, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 26.000 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 256 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 10, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 2.560 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 256 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 12, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 2.940 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.096 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 14, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 8.000 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.714 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 24, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 5.500 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med Danske Bank A/S er tinglyst ejerpantebrev, 794 tkr. i ejendommen Chr. 8.'s Vej 8 A-B, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 26.000 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med Danske Bank A/S er tinglyst ejerpantebrev, 1.000 tkr. i ejendommen Chr. 8.'s Vej 14, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt 8.000 tkr.					

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****5**

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 2017 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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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