



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

HANDELSKOMMANDITSSELSKABET AF 3/12 1971
C/O LARS KRUSE, NYGADE 13, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2017

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.....	9-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Handelskommanditselskabet af 3/12 1971 c/o Lars Kruse Nygade 13 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 93 92 66 68 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
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Danske Bank Åboulevarden 69 8100 Aarhus C
	Jyske Bank Vestergade 8-16 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Undertegnede anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. april 2017

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

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 2016 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 3. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor

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.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.673.772	1.748.843
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		22.216.869	0
DRIFTSRESULTAT		23.890.641	1.748.843
Andre finansielle indtægter.....		890.760	352.481
Andre finansielle omkostninger.....		-342.395	-403.880
ÅRETS RESULTAT		24.439.006	1.697.444
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		24.439.006	1.697.444
I ALT		24.439.006	1.697.444

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		49.530.000	27.048.267
Materielle anlægsaktiver.....	1	49.530.000	27.048.267
ANLÆGSAKTIVER.....		49.530.000	27.048.267
Andre tilgodehavender.....		769.622	663.301
Periodeafgrænsningsposter.....		5.691	0
Tilgodehavender.....		775.313	663.301
Andre værdipapirer.....		9.487.826	8.759.078
Værdipapirer.....		9.487.826	8.759.078
Likvide beholdninger.....		765	2.994
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.263.904	9.425.373
AKTIVER.....		59.793.904	36.473.640
PASSIVER			
Kapitalindskud.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		49.835.724	26.746.718
EGENKAPITAL.....	2	49.985.724	26.896.718
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.827.925	6.032.817
Huslejedeposita.....		285.916	249.016
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	6.113.841	6.281.833
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	201.515	197.269
Gæld til pengeinstitutter.....		232.744	56.531
Anden gæld.....		3.251.857	3.014.661
Periodeafgrænsningsposter.....		8.223	26.628
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.694.339	3.295.089
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.808.180	9.576.922
PASSIVER.....		59.793.904	36.473.640
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016.....	19.373.362
Tilgang.....	264.864
Kostpris 31. december 2016.....	19.638.226
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	7.674.905
Årets værdireguleringer.....	22.216.869
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	29.891.774
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	49.530.000

NOTER

Note

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 490 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 425 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 1.870 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning, kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger.

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

NOTER

Note

Egenkapital

2

	Kapital- indskud	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	150.000	26.746.718	26.896.718
Årets hævnings.....		-1.350.000	-1.350.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		24.439.006	24.439.006
Egenkapital 31. december 2016.....	150.000	49.835.724	49.985.724

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	6.230.086	6.029.440	201.515	4.830.958
Huslejedeposita.....	249.016	285.916	0	285.916
	6.479.102	6.315.356	201.515	5.116.874

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.599 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 2-8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 31.250 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 278 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 10, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 2.560 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 278 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 12, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 2.940 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.160 tkr., er der givet pant i ejendommen Chr. 8.'s Vej 14, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 7.280 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 2016 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 2-8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt 31.250 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 2016 udgør i alt 7.280 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 2016 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salgsomkostninger 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 måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.