

**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Holmboes Allé 12  
Postboks 537  
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

**K/S Bjørnevej 5, Skive**

## Årsrapport 2012

CVR-nr. 24 25 26 04  
769842 / 2537421 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Bjørnevej 5, Skive.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. februar 2013  
Bestyrelse:

---

Hans Jørgen Ankersen  
formand

---

Knud Aage Hjort

---

Preben Uhrbak

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerneinteressenterne i K/S Bjørnevej 5, Skive

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bjørnevej 5, Skive for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 20. februar 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Møller  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

K/S Bjørnevej 5, Skive  
Gormsgade 23, st. tv.  
Postbox 231  
7100 Vejle

Telefon: 20 90 79 57

CVR-nr.: 24 25 26 04

Stiftet: 16. oktober 1999

Hjemstedskommune: Horsens

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Hans Jørgen Ankersen (formand)  
Knud Aage Hjort  
Preben Uhrbak

### Komplementar

Komplementarselskabet Bjørnevej 5, Skive ApS  
Gormsgade 23, st. tv.  
7100 Vejle

### Administrator

SKM 24 ApS  
Gormsgade 23, st. tv.  
7100 Vejle

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Holmboes Allé 12  
8700 Horsens

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. maj 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Hans Jørgen Ankersen

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet omfatter drift og udlejning af erhvervsejendommen Bjørnevej 3-5, Skive.

#### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 3.626 tkr. mod et overskud på 67 tkr. i 2011. Underskuddet skyldes en værdiregulering på selskabets investeringsejendom.

Det realiserede resultat før værdiregulering udgør et underskud på 27 tkr. mod et budgetteret underskud på 73 tkr., hvilket betragtes som tilfredsstillende.

#### Indtægter

Lejeindtægter er i 2012 faldet med 128 tkr. Den samlede lejeindtægt udgør 496 tkr., hvilket er 24 over den budgetterede lejeindtægt for regnskabsåret.

Lejen fra Rustek indgår planmæssigt og lejemålet i hal 2 og kontorerne forsætter uforandret. Hal 4 vil fortsat være udlejet til Roslev Trælast. Byrum Labflex lejede i starten af regnskabsåret 300 m<sup>2</sup> i hal 1 men sluttede året af med at indgå en ny aftale om leje af 800 m<sup>2</sup>.

Der er fortsat et uudnyttet udlejningspotentiale idet hele hal 3 samt 800 m<sup>2</sup> i hal 1 pt. ikke er udlejet. Skiveområdet er dog fortsat præget af mange ledige industrihaller.

#### Omkostninger

Ejendomsskat ligger på niveau med 2011. Forsikring er steget med 8 tkr. Vedligeholdelse og renovering er faldet med 19 tkr. til 23 tkr.

Administrationsomkostninger er faldet med 15 tkr., hvilket primært skyldes lavere administrationshonorar.

#### Værdiregulering af investeringsejendom

Investeringsejendommen er nedskrevet med 3 mio. kr. til 12 mio. kr., hvilket skyldes manglende udleje og deraf nedsat værdi. Værdireguleringen er foretaget på basis af en rentabilitetsberegning med udgangspunkt i den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning.

#### Finansielle forhold

Vi har i 2012 forøget renteindtægterne med 5 tkr. som følge af et forbedret afkast på likviditetsoverskud.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Udlodning**

Som følge af selskabets resultat for 2012 foreslås der ingen udlodning til kommanditisterne for 2012.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Bjørnevej 5, Skive for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelse

#### Værdiregulering af anlægsaktiver

Årets forskydning i dagsværdi på investeringsaktiver indregnes i resultatopgørelsen tillige med årets forskydning i dagsværdi på forbundne finansielle forpligtelser. Omkostninger afholdt i forbindelse med omlægning af finansielle forpligtelser indregnes tillige i posten.

En positiv værdi af akkumulerede værdireguleringer reserveres i en særskilt post under egenkapitalen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

Som følge af at K/S Bjørnevej 5, Skive ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter selskabet ikke skat af selskabets driftsresultat, ligesom der ikke gives oplysninger om udskudt skat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendom måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi opgjort på basis af afkastbaserede modeller.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendom.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendom opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Egenkapital - udlodning

Foreslået udlodning indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udlodning, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser med tilknytning til investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles disse finansielle forpligtelser til dagsværdi (kursværdi).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>Nettoomsætning</b>		496.267	624
Eksterne omkostninger	1	<u>-212.382</u>	<u>-244</u>
<b>Bruttoresultat</b>		283.885	380
Værdiregulering af investeringsejendom og tilknyttede gældsforpligtelser	2	-3.599.224	0
Finansielle indtægter	3	20.323	16
Finansielle omkostninger	4	<u>-331.383</u>	<u>-329</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-3.626.399</u></u>	<u><u>67</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u><u>-3.626.399</u></u>	<u><u>67</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Investeringsejendom		<u>12.000.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>12.000.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	6	2.954	57
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.649</u>	<u>35</u>
		<u>41.603</u>	<u>92</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.140.700</u>	<u>1.402</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.182.303</u>	<u>1.494</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>13.182.303</u></u>	<u><u>16.494</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	7	724.750	725
Overført resultat		3.544.624	7.171
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>4.269.374</u>	<u>7.896</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	8	8.220.086	7.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		328.714	322
Anden gæld	9	364.129	301
		<u>692.843</u>	<u>623</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>8.912.929</u>	<u>8.598</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>13.182.303</u>	<u>16.494</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	10		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	11		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
<b>1 Eksterne omkostninger</b>		
Driftsomkostninger på investeringsejendom:		
Ejendomsskat	21.627	22
Forsikring	73.545	65
Vedligeholdelse og renovering	22.580	42
Vand og renovation	<u>1.332</u>	<u>7</u>
	<u>119.084</u>	<u>136</u>
Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar inkl. kørsel	65.443	75
Revision, regnskabsmæssig assistance og rådgivning	19.400	27
Porto og gebyrer m.v.	<u>8.455</u>	<u>6</u>
	<u>93.298</u>	<u>108</u>
	<u>212.382</u>	<u>244</u>
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendom og tilknyttede gældsforpligtelser</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	-3.000.000	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>-599.224</u>	<u>0</u>
	<u>-3.599.224</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	<u>20.323</u>	<u>16</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	325.041	323
Renter, gæld til komplementarselskabet	<u>6.342</u>	<u>6</u>
	<u>331.383</u>	<u>329</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendom
Kostpris 1. januar 2012	18.785.111
Værdiregulering 1. januar 2012	-3.785.111
Årets værdiregulering	-3.000.000
Værdiregulering 31. december 2012	-6.785.111
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>12.000.000</b>
Offentlig ejendomsvurdering 2011	18.700.000

	2012	2011
<b>6 Andre tilgodehavender</b>		tkr.
Tilgodehavende husleje	0	22
Tilgodehavende hos lejere	2.954	35
	<u>2.954</u>	<u>57</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Egenkapital

	1. januar 2012	Forslag til årets resultat- fordeling	31. december 2012
Kontant andel af stamkapital	724.750	0	724.750
Overført resultat	7.171.023	-3.626.399	3.544.624
	<u>7.895.773</u>	<u>-3.626.399</u>	<u>4.269.374</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Den kontante andel af stamkapitalen består af 10 anparter á 72.475 kr.		tkr.
Resthæftelsen kan opgøres således: Selskabets stamkapital udgør 10 kommanditandele á 1.350.000 kr.	13.500.000	13.500
Kontant andel af stamkapitalen	<u>-724.750</u>	<u>-725</u>
<b>Resthæftelse pr. 31. december 2012</b>	<u><u>12.775.250</u></u>	<u><u>12.775</u></u>

Komplementaren i kommanditselskabet er Komplementarselskabet Bjørnevej 5, Skive ApS, som hæfter ubegrænset for selskabets forpligtelser. Selskabskapitalen i komplementarselskabet udgør 200.000 kr.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2012	Gæld i alt 31. december 2012	Langfristet andel
Prioritetsgæld (kontantværdi)	<u>7.975.000</u>	<u>8.220.086</u>	<u>8.220.086</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
<b>9 Anden gæld</b>		
Moms	59.333	4
Revision og regnskabsmæssig assistance, anslået	25.100	30
Huslejedepositum fra lejere	237.850	238
Øvrige skyldige omkostninger	41.846	29
	<u>364.129</u>	<u>301</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### **10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Ingen.

#### **11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 8.220 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 udgør 12.000 tkr.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebrev på i alt 1.500 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom (deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter).

Endvidere er følgende stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter:

Resthæftelser fra kommanditister, jf. note 7.