



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
Postboks 537
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

K/S Bjørnevej 5, Skive

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 20. maj _____ 20_14_

Hans Jørgen Ankersen
dirigent

CVR-nr. 24 25 26 04
769842 / 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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. marts 2014

Bestyrelse:

Hans Jørgen Ankersen
formand

Knud Aage Hjort

Preben Uhrbak

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne 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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 11. marts 2014

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 20. maj 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 2.788 tkr. mod et underskud på 3.626 tkr. i 2012. Underskuddet skyldes en værdiregulering på selskabets investeringsejendom.

Indtægter

Lejeindtægter er i 2013 steget med 60 tkr. i forhold til 2012 men 27 tkr. under budgettet, da det ikke lykkedes at få udlejet hal 3.

Vi har modtaget en opsigelse fra Roslev Trælast til fraflytning pr. 1. marts 2014. Der arbejdes dog med ny udlejning af disse lokaler, bl.a. har Rustik vist interesse.

Lejen indgår planmæssigt.

Omkostninger

Ejendomskat ligger på niveau med 2012. Øvrige driftsomkostninger har haft en moderat stigning i forhold til 2012.

Administrationshonorar er steget med 8 tkr. i forhold til 2012, hvilket skyldes merudgifter til kørsel i forbindelse med fremvisning til potentielle lejere og købere.

Revision og regnskabsmæssig assistance er steget med 17 tkr. i forhold til sidste år. Det skyldes primært rådgivning og assistance med beregninger i forbindelse med investorenes skatteforhold ved et evt. salg.

Værdiregulering af investeringsejendom

Investeringsejendommen er nedskrevet med 3 mio. kr. til 9 mio. kr.

Administrator har påbegyndt en proces med henblik på salg af ejendommen. Ejendommen er derfor nedskrevet til den forventede nettorealiseringsværdi.

Finansielle forhold

Selskabet har i 2013 afdraget 366 tkr. på prioritetsgælden hvilket har nedbragt nettofinansieringsomkostningerne.

Ledelsesberetning

Beretning

Udlodning

Som følge af selskabets resultat for 2013 foreslås der ingen udlodning til kommanditisterne for 2013.

Virksomhedens forventede udvikling

Administrator forventer at ejendommen afhændes i løbet af 2014, hvorefter selskabet forventes at træde i likvidation med henblik på udlodning af formuen til kommandisterne.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Bjørnevej 5, Skive for 2013 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	2013	2012
			tkr.
Nettoomsætning		556.176	496
Eksterne omkostninger	1	<u>-244.661</u>	<u>-212</u>
Bruttoresultat		311.515	284
Værdiregulering af investeringsejendom og tilknyttede gældsforpligtelser	2	-2.797.253	-3.599
Finansielle indtægter	3	14.913	20
Finansielle omkostninger	4	<u>-316.765</u>	<u>-331</u>
Årets resultat		<u><u>-2.787.590</u></u>	<u><u>-3.626</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>-2.787.590</u></u>	<u><u>-3.626</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendom		9.000.000	12.000
Anlægsaktiver i alt		9.000.000	12.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	3
Periodeafgrænsningsposter		39.722	39
		39.722	42
Likvide beholdninger		821.986	1.141
Omsætningsaktiver i alt		861.708	1.183
AKTIVER I ALT		9.861.708	13.183

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
	6		
Kontant andel af stamkapitalen		724.750	725
Overført resultat		757.034	3.545
Egenkapital i alt		<u>1.481.784</u>	<u>4.270</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		7.286.934	8.220
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		365.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		335.288	329
Anden gæld	8	392.702	364
		<u>1.092.990</u>	<u>693</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.379.924</u>	<u>8.913</u>
PASSIVER I ALT		<u>9.861.708</u>	<u>13.183</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Eksterne omkostninger

Driftsomkostninger på investeringsejendom:

Ejendomsskat	21.627	22
Forsikring	78.371	74
Vedligeholdelse og renovering	28.564	23
Vand og renovation	4.451	1
	<u>133.013</u>	<u>120</u>

Administrationsomkostninger:

Administrationshonorar inkl. kørsel	73.080	65
Revision, regnskabsmæssig assistance og rådgivning	35.900	19
Porto og gebyrer m.v.	2.667	8
	<u>111.647</u>	<u>92</u>
	<u>244.660</u>	<u>212</u>

2 Værdiregulering af investeringsejendom og tilknyttede gældsforpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendom	-3.000.000	-3.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	202.747	-599
	<u>-2.797.253</u>	<u>-3.599</u>

3 Finansielle indtægter

Renter, pengeinstitutter	<u>14.913</u>	<u>20</u>
--------------------------	---------------	-----------

4 Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	310.191	325
Renter, gæld til komplementarselskabet	6.574	6
	<u>316.765</u>	<u>331</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendom
Kostpris 1. januar 2013	18.785.111
Værdiregulering 1. januar 2013	-6.785.111
Årets værdiregulering	-3.000.000
Værdiregulering 31. december 2013	-9.785.111
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	9.000.000
Offentlig ejendomsvurdering 2012	17.600.000

6 Egenkapital

	1. januar	Forslag til årets resultat- fordeling	31. december
Kontant andel af stamkapital	724.750	3.544.624	4.269.374
Overført resultat	0	-2.787.590	-2.787.590
	<u>724.750</u>	<u>757.034</u>	<u>1.481.784</u>

	2013	2012
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	-724.750	-725
Resthæftelse pr. 31. december 2013	12.775.250	12.775

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013
Prioritetsgæld (kontantværdi)	8.220.086	7.651.934

8 Anden gæld

Moms	64.278	59
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.100	25
Huslejedepositum fra lejere	237.850	238
Varmeregnskab	23.588	0
Øvrige skyldige omkostninger	41.887	42
	<u>392.703</u>	<u>364</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.652 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 udgør 9.000 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 6.