

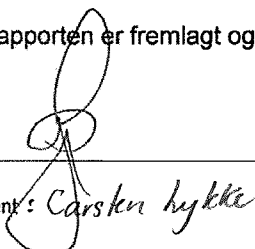
K/S Handelsvej
CVR-nr. 27 51 13 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2013.

Dirigent:


Carsten Lykke

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Handelsvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. marts 2013

Bestyrelse


Jørgen Rossen Nielsen


Gert Rasmussen


Erik Berg Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Handelsvej

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Handelsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der 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 vurdering 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 5. marts 2013

rgd revision

statsautoriseret revisionspartnerselskab



Kai Ambrosius

statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Handelsvej c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88
	Telefax: 87 33 44 89
	Hjemmeside: www.crescendo.dk
	E-mail: post@crescendo.dk
	CVR-nr.: 27 51 13 76
	Stiftet: 18. maj 2004
	Hjemsted: Århus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Bestyrelse	Jørgen Rossen Nielsen Gert Rasmussen Erik Berg Andersen
Revision	rgd revision, statsautoriseret revisionspartnerselskab, Sommervej 31 C, 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 19. marts 2013 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 18. maj 2004 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 10ag og 10af, Hjallesø By, Dalum, beliggende Handelsvej 20-24, 5260 Odense S

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægt udgør 3.679 t.DKK mod 3.595 t.DKK sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.675 t.DKK mod 2.353 t.DKK sidste år. Ledelsen anser årets driftsresultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Handelsvej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraxis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommene matr. nr. 10ag og 10af, Hjallesø By, Dalum, beliggende Handelsvej 20-24, 5260 Odense S, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene vil efter første indregning, løbende blive reguleret til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen.

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommenes afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommenes opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommenes forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Handelsvej ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2012 DKK	2011 DKK
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	3.678.574	3.595.406
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-19.368	-292.128
Andre eksterne omkostninger	-147.158	-203.110
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.538.000	0
Bruttoresultat	-2.025.952	3.100.168
Andre finansielle indtægter	24.318	28.905
2 Andre finansielle omkostninger	-672.991	-775.893
Arets resultat	-2.674.625	2.353.180
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.353.180
Disponeret fra overført resultat	-2.674.625	0
Disponeret i alt	-2.674.625	2.353.180

Balance 31. december

Aktiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	42.242.000	47.780.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>42.242.000</u>	<u>47.780.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.242.000</u>	<u>47.780.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	573.899	725.153
Periodeafgrænsningsposter	1.615	1.587
Tilgodehavender i alt	<u>575.514</u>	<u>726.740</u>
Likvide beholdninger	<u>1.625.644</u>	<u>57.623</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.201.158</u>	<u>784.363</u>
Aktiver i alt	<u>44.443.158</u>	<u>48.564.363</u>

Balance 31. december

Passiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	400.000	400.000
5 Øvrige lovpligtige reserver	0	5.534.769
6 Øvrige reserver	840.000	840.000
7 Overført resultat	14.149.300	11.609.156
Egenkapital i alt	<u>15.389.300</u>	<u>18.383.925</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.500.950	24.711.858
Deposita	3.711.718	3.632.173
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.212.668</u>	<u>28.344.031</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.210.911	1.210.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.899	31.594
9 Anden gæld	236.743	215.548
Periodeafgrænsningsposter	386.637	378.351
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.841.190</u>	<u>1.836.407</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>29.053.858</u>	<u>30.180.438</u>
Passiver i alt	<u>44.443.158</u>	<u>48.564.363</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2012 DKK	2011 DKK
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	3.202	3.125
Vedligeholdelse	16.166	280.782
Bygningssyn/vurdering	0	8.221
	19.368	292.128
2. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	175.602	155.008
Andre rentekomkostninger	497.389	620.885
	672.991	775.893
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2012	42.245.231	42.245.231
Kostpris 31. december 2012	42.245.231	42.245.231
Opskrivninger 1. januar 2012	5.534.769	5.534.769
Korrektion af tidligere opskrivninger	-5.534.769	0
Opskrivninger 31. december 2012	0	5.534.769
Årets af-/nedskrivninger	-3.231	0
Nedskrivninger 31. december 2012	-3.231	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	42.242.000	47.780.000

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommenes afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommenes opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommenes forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af ejendommenes budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Ejendommene er erhvervsejendomme, som er fuldt udlejet.

Noter

	31/12 2012 DKK	31/12 2011 DKK		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2012	400.000	400.000		
	400.000	400.000		
5. Øvrige lovpligtige reserver				
Øvrige lovpligtige reserver 1. januar 2012	5.534.769	5.534.769		
Eliminering af opskrivning investeringsejendom	-5.534.769	0		
	0	5.534.769		
6. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2012	840.000	840.000		
	840.000	840.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2012	11.609.156	9.455.976		
Udloddet resultat	-320.000	-200.000		
Årets overførte overskud eller underskud	-2.674.625	2.353.180		
Eliminering af opskrivning investeringsejendom	5.534.769	0		
	14.149.300	11.609.156		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31/12 2012 DKK	Gæld i alt 31/12 2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	2.210.911	18.337.979	24.711.861	25.922.772
	2.210.911	18.337.979	24.711.861	25.922.772

Noter

	31/12 2012 DKK	31/12 2011 DKK
9. Anden gæld		
Moms	223.743	202.548
Andre skyldige poster	13.000	13.000
	236.743	215.548

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 24.711.861, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør DKK 42.242.000.

- 3 Pantebreve store DKK 31.076.000

- Ejerpantebrev stort DKK 6.805.000

-Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser

11. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i alt beløber sig i hele uopsigelighedsperioden til DKK 192.150, hvoraf DKK 111.822 er forpligtelse i 2013.