

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

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2014.

Dirigent


Carsten Lykke

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegnin	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Der træffes på generalforsamlingen den 6. marts 2014 beslutning om, at årsregnskabet for 2014 og fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. februar 2014

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 2013, 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 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.

Aarhus, den 20. februar 2014

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
10. regnskabsår

Bestyrelse

Jørgen Rossen Nielsen
Gert Rasmussen
Erik Berg Andersen

Administrator

Crescendo Administration ApS

Revision

rgd revision, statsautoriseret revisionspartnerselskab,
Sommervej 31 C, 8210 Aarhus V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 6. marts 2014 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 resultat udgør 3.142 t.DKK mod -2.675 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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Balancen

Investeringsejendomme

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 markedsf forholdene 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013 DKK</u>	<u>2012 DKK</u>
Nettoomsætning	3.731.637	3.678.574
Andre eksterne omkostninger	-153.699	-147.158
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.295	-19.368
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.538.000
Driftsresultat	3.574.643	-2.025.952
Andre finansielle indtægter	21.321	24.318
2 Andre finansielle omkostninger	-453.627	-672.991
Årets resultat	3.142.337	-2.674.625
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.142.337	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.674.625
Disponeret i alt	3.142.337	-2.674.625

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	42.242.000	42.242.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	42.242.000	42.242.000
	Anlægsaktiver i alt	42.242.000	42.242.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	413.301	573.899
	Periodeafgrænsningsposter	1.638	1.615
	Tilgodehavender i alt	414.939	575.514
	Likvide beholdninger	1.900.309	1.625.644
	Omsætningsaktiver i alt	2.315.248	2.201.158
	Aktiver i alt	44.557.248	44.443.158

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	400.000	400.000
6	Øvrige reserver	840.000	840.000
7	Overført resultat	16.891.637	14.149.300
	Egenkapital i alt	18.131.637	15.389.300
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	21.211.869	22.500.950
	Deposita	3.745.865	3.711.718
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.957.734	26.212.668
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.226.399	2.210.911
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.899
9	Anden gæld	241.478	236.743
	Periodeafgrænsningsposter	0	386.637
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.467.877	2.841.190
	Gældsforpligtelser i alt	26.425.611	29.053.858
	Passiver i alt	44.557.248	44.443.158
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

	2013 DKK	2012 DKK
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	3.295	3.202
Vedligeholdelse	0	16.166
	3.295	19.368
2. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	178.732	175.602
Andre rentekomkostninger	274.895	497.389
	453.627	672.991
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	42.245.231	42.245.231
Kostpris 31. december 2013	42.245.231	42.245.231
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	-3.231	5.534.769
Årets regulering til dagsværdi	0	-3.231
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	0	-5.534.769
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	-3.231	-3.231
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	42.242.000	42.242.000
<p>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.</p> <p>Ejendommenes forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af ejendommenes budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.</p> <p>Ejendommene er erhvervsejendomme, som er fuldt udlejet.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	400.000	400.000
	400.000	400.000

Noter

	31/12 2013 DKK	31/12 2012 DKK		
5. Øvrige lovpligtige reserver				
Øvrige lovpligtige reserver 1. januar 2013	0	5.534.769		
Eliminering af opskrivning investeringsejendom	0	-5.534.769		
	0	0		
6. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2013	840.000	840.000		
	840.000	840.000		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2013	14.149.300	11.609.156		
Udloddet resultat	-400.000	-320.000		
Årets overførte overskud eller underskud	3.142.337	-2.674.625		
Eliminering af opskrivning investeringsejendom	0	5.534.769		
	16.891.637	14.149.300		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31/12 2013 DKK	Gæld i alt 31/12 2012 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.226.399	16.032.524	22.438.268	24.711.861
Deposita	0	0	3.745.865	3.711.718
	1.226.399	16.032.524	26.184.133	28.423.579
9. Anden gæld			31/12 2013 DKK	31/12 2012 DKK
Moms			227.478	223.743
Andre skyldige poster			14.000	13.000
			241.478	236.743

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 22.437.268, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør DKK 42.242.000.

- 3 Pantebreve store DKK 31.076.000

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i alt beløber sig til kr. 87.399. Aftalen udløber i 2014.