

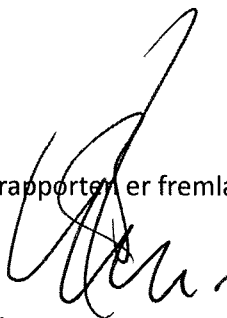
K/S Handelsvej

CVR-nr. 27 51 13 76

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2015.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bendt Mortensen'.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

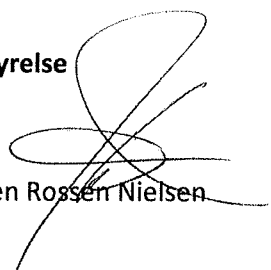
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 22. januar 2015


Bestyrelse



Jørgen Rossen Nielsen



Gert Rasmussen



Erik Berg Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Handelsvej

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Handelsvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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.

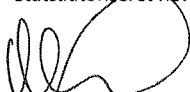
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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, De 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.

Aarhus, den 22. januar 2015

Redmark

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 11. regnskabsår
Bestyrelse	Jørgen Rossen Nielsen Gert Rasmussen Erik Berg Andersen
Administrator	Crescendo Administration ApS
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. februar 2015 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 -12.596 t.kr. mod 3.142 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets driftsresultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er præget af en nedskrivning af selskabets ejendom som følge af nedgang i forventet huslejeindtægter i 2015.

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 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.

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

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.

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

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	3.757.447	3.731.637
Andre eksterne omkostninger	-167.557	-153.699
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.197	-3.295
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.742.000	0
Driftsresultat	-12.155.307	3.574.643
Andre finansielle indtægter	39.568	21.321
2 Andre finansielle omkostninger	-480.383	-453.627
Årets resultat	-12.596.122	3.142.337
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.142.337
Disponeret fra overført resultat	-12.596.122	0
Disponeret i alt	-12.596.122	3.142.337

Balance 31. december

Aktiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	26.500.000	42.242.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>42.242.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.500.000</u>	<u>42.242.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	247.461	413.301
Andre tilgodehavender	10.033	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.559</u>	<u>1.638</u>
Tilgodehavender i alt	<u>259.053</u>	<u>414.939</u>
Likvide beholdninger	<u>3.288.140</u>	<u>1.900.309</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.547.193</u>	<u>2.315.248</u>
Aktiver i alt	<u>30.047.193</u>	<u>44.557.248</u>

Balance 31. december

Passiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	400.000	400.000
5	Øvrige reserver	840.000	840.000
6	Overført resultat	3.415.514	16.891.637
	Egenkapital i alt	4.655.514	18.131.637
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	19.874.570	21.211.869
	Deposita	3.765.719	3.745.865
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.640.289	24.957.734
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.282.209	1.226.399
8	Anden gæld	469.181	241.478
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.751.390	1.467.877
	Gældsforpligtelser i alt	25.391.679	26.425.611
	Passiver i alt	30.047.193	44.557.248
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	3.197	3.295
	3.197	3.295
2. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	179.335	178.732
Andre renteomkostninger	301.048	274.895
	480.383	453.627
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	42.245.231	42.245.231
Kostpris 31. december 2014	42.245.231	42.245.231
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	-3.231	-3.231
Årets regulering til dagsværdi	-15.742.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	-15.745.231	-3.231
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	26.500.000	42.242.000
<p>Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommens afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommenes opgjorte værdi med tillæg af deposita.</p> <p>Ejendommens forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af ejendommens budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.</p> <p>Ejendommen er en erhvervsejendom, som var fuldt udlejet i 2014.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	400.000	400.000
	400.000	400.000

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.		
5. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2014	840.000	840.000		
	840.000	840.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2014	16.891.636	14.149.300		
Udloddet resultat	-880.000	-400.000		
Årets overførte overskud eller underskud	-12.596.122	3.142.337		
	3.415.514	16.891.637		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.282.209	14.661.635	21.156.779	22.438.268
Deposita	0	0	3.765.719	3.745.865
	1.282.209	14.661.635	24.922.498	26.184.133
			31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
8. Anden gæld				
Moms			455.181	227.478
Andre skyldige poster			14.000	14.000
			469.181	241.478
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 21.156.779, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør DKK 26.500.000.				
- 3 Pantebreve store DKK 31.076.000				

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på tre måneder, i alt DKK 33.626.