

# K/S Handelsvej

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 27 51 13 76

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2016.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bendt Mortensen', written over a horizontal line.

**Bendt Mortensen**

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 16. maj 2016

### **Bestyrelse**

Gert Rasmussen

Bo Strandbygaard Jørgensen

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 2015 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 16. maj 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Kai Ambrosius  
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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: <a href="http://www.crescendo.dk">www.crescendo.dk</a>
	E-mail: <a href="mailto:post@crescendo.dk">post@crescendo.dk</a>
	CVR-nr.: 27 51 13 76
	Stiftet: 18. maj 2004
	Hjemsted: Århus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Gert Rasmussen Bo Strandbygaard Jørgensen Erik Berg Andersen
<b>Administrator</b>	Crescendo Administration ApS
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 26. maj 2016 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 eller måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 2.346.869 kr. mod 3.757.447 kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -11.145.089 kr. mod -12.596.122 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets resultat er præget af nedskrivning af selskabets ejendom. Ejendommen er nedskrevet til værdi i modtaget købstilbud. Selskabet forventer at sælge ejendommen i sommeren 2016.

### **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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	2.346.869	3.757.447
Andre eksterne omkostninger	-259.196	-167.557
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-278.763	-3.197
Værdiregulering af investeringsejendomme	-12.580.500	-15.742.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-10.771.590</b>	<b>-12.155.307</b>
Andre finansielle indtægter	21.487	39.568
3 Andre finansielle omkostninger	-394.986	-480.383
<b>Årets resultat</b>	<b>-11.145.089</b>	<b>-12.596.122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-11.145.089	-12.596.122
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-11.145.089</b>	<b>-12.596.122</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	13.919.500	26.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.919.500</u>	<u>26.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.919.500</u></b>	<b><u>26.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	184.751	247.461
	Andre tilgodehavender	503.508	10.033
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.577</u>	<u>1.559</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>689.836</u>	<u>259.053</u>
	Likvide beholdninger	<u>909.875</u>	<u>3.288.140</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.599.711</u></b>	<b><u>3.547.193</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.519.211</u></b>	<b><u>30.047.193</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	400.000	400.000
6	Øvrige reserver	840.000	840.000
7	Overført resultat	-7.729.575	3.415.514
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-6.489.575</b>	<b>4.655.514</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.504.072	19.874.570
	Deposita	1.165.430	3.765.719
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.669.502	23.640.289
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.370.499	1.282.209
9	Anden gæld	848.126	469.181
	Periodeafgrænsningsposter	120.659	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.339.284	1.751.390
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.008.786</b>	<b>25.391.679</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.519.211</b>	<b>30.047.193</b>
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt kapitalen som følge af nedskrivning af selskabets ejendom. Ejendommen er nedskrevet til værdi i købstilbud. Der vil på selskabets kommende generalforsamling blive taget stilling til selskabets fremtid.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Varme	32.484	0
El, vand og gas	52.839	0
Ejendomsskat og forsikring	78.386	3.197
Vedligeholdelse	97.054	0
Bygningssyn/vurdering	18.000	0
	<b>278.763</b>	<b>3.197</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Vederlag komplementar	71.756	179.335
Andre renteomkostninger	323.230	301.048
	<b>394.986</b>	<b>480.383</b>

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	42.245.231	42.245.231
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>42.245.231</b>	<b>42.245.231</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-15.745.231	-3.231
Årets regulering til dagsværdi	-12.580.500	-15.742.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-28.325.731</b>	<b>-15.745.231</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>13.919.500</b>	<b>26.500.000</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	400.000	400.000
	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
<b>6. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. januar 2015	840.000	840.000
	<b>840.000</b>	<b>840.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	3.415.514	16.891.636
Udloddet resultat	0	-880.000
Årets overførte overskud eller underskud	-11.145.089	-12.596.122
	<b>-7.729.575</b>	<b>3.415.514</b>

## Noter

### 8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.370.499	12.455.156	19.874.571	21.156.779
Deposita	0	0	1.165.430	3.765.719
	<b>1.370.499</b>	<b>12.455.156</b>	<b>21.040.001</b>	<b>24.922.498</b>

### 9. Anden gæld

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Moms	0	455.181
Andre skyldige poster	848.126	14.000
	<b>848.126</b>	<b>469.181</b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 19.874.571, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 13.919.500.

- 3 Pantebreve store DKK 31.076.000

### 11. 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 35.147.