

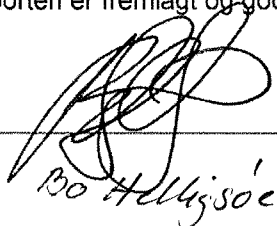
K/S Gl. Skivevej, Viborg
CVR-nr. 27 98 24 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2014.

Dirigent



Bo Helligsøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 Gl. Skivevej, Viborg.

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 18. 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 4. marts 2014

Bestyrelse

John Lennart Boutrup



Bo Rellingsøe



Erik Berg Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Gl. Skivevej, Viborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gl. Skivevej, Viborg 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 4. marts 2014

rgd revision

statsautoriseret revisionspartnerselskab



Kai Ambrosius
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Gl. Skivevej, Viborg
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 98 24 09
Stiftet: 3. august 2004
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Bestyrelse

John Lennart Boutrup
Bo Helligsøe
Erik Berg Andersen

Revision

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. marts 2014 på selskabets
ejendom i Viborg.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 3. august 2004 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 309DØ, Viborg Markjorder, beliggende Gl. Skivevej 70, 8800 Viborg.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 7.193 t.DKK mod 5.484 t.DKK sidste år. Ledelsen anser årets resultat 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 Gl. Skivevej, Viborg 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.

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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen Matr. nr. 309DØ, Viborg Markjorder, beliggende Gl. Skivevej 70, 8800 Viborg., værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen vil efter første indregning, løbende blive reguleret til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommens afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommens opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommens 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.

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 Gl. Skivevej, Viborg 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.

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>	<u>2013 DKK</u>	<u>2012 DKK</u>
Nettoomsætning	9.055.689	8.889.403
Andre eksterne omkostninger	-187.912	-180.148
Værdiregulering af gæld	476.956	0
Driftsresultat	9.344.733	8.709.255
Andre finansielle indtægter	3	0
1 Andre finansielle omkostninger	-2.151.611	-3.225.707
Årets resultat	7.193.125	5.483.548
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.193.125	5.483.548
Disponeret i alt	7.193.125	5.483.548

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsjendomme	<u>123.198.425</u>	<u>123.198.425</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>123.198.425</u>	<u>123.198.425</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>123.198.425</u>	<u>123.198.425</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.460</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.460</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.460</u>
	Aktiver i alt	<u>123.198.425</u>	<u>123.200.885</u>

Balance 31. december

Passiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4 Reserve for opskrivninger	9.624.665	9.624.665
5 Øvrige reserver	2.315.000	2.315.000
6 Overført resultat	29.861.168	24.168.043
Egenkapital i alt	<u>42.800.833</u>	<u>37.107.708</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	61.793.548	63.772.142
8 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	8.474.318	11.701.601
Deposita	4.000.000	4.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	197.089	188.860
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>74.464.955</u>	<u>79.662.603</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.758.031	4.613.900
Gæld til pengeinstitutter	575.517	1.229.079
9 Anden gæld	599.089	587.595
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.932.637</u>	<u>6.430.574</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>80.397.592</u>	<u>86.093.177</u>
Passiver i alt	<u>123.198.425</u>	<u>123.200.885</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2013 DKK	2012 DKK
1. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	13.999	13.419
Andre renteomkostninger	2.137.612	3.212.288
	2.151.611	3.225.707
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	113.573.760	113.573.760
Kostpris 31. december 2013	113.573.760	113.573.760
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	9.624.665	9.624.665
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	9.624.665	9.624.665
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	123.198.425	123.198.425
<p>Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommens afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommens 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 industriejendom, som er fuldt udlejet.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 12.500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	31/12 2013 DKK	31/12 2012 DKK
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2013	9.624.665	9.624.665
	9.624.665	9.624.665
5. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2013	2.315.000	2.315.000
	2.315.000	2.315.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	24.168.043	19.684.495
Udloddet resultat	-1.500.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	7.193.125	5.483.548
	29.861.168	24.168.043
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitut	63.286.645	65.241.931
	63.286.645	65.241.931
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.493.097	-1.469.789
	61.793.548	63.772.142
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	53.655.209	57.703.165
8. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Gæld til pengeinstitut	11.739.252	14.845.712
	11.739.252	14.845.712
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.264.934	-3.144.111
	8.474.318	11.701.601
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	1.523.312

Noter

	31/12 2013 DKK	31/12 2012 DKK
9. Anden gæld		
Moms	557.905	547.708
Anden gæld	41.184	39.887
	599.089	587.595

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 75.601.414, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør DKK 123.198.425.

- Pantebrev stort DKK 18.350.000
- Pantebrev stort DKK 34.375.000
- Pantebrev stort EUR 1.867.700
- Ejerpantebrev stort DKK 25.000.000

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser
- Transport i lejeindtægterne

11. Eventualposter**Eventualaktiver**

Lejers moderselskab, Jernia ASA, indestår med selvskyldnerkaution for lejekontraktens betaling, dog maksimeret til DKK 15 mio.kr. de første 5 år. Kautionen nedtrappes med DKK 3 mio.kr. om året de efterfølgende 5 år. Selvskyldnerkautionen ophører pr. 1. december 2014.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i alt beløber sig i hele uopsigelighedsperioden til DKK 99.343. Kontrakten kan opsiges med 3 måneders varsel fra 1. juli 2014. Der er endvidere indgået aftale om ejendomsadministration, hvor opsigelse kan ske med 3 måneders varsel. Forpligtelse for denne aftale udgør DKK 3.122.