


K/S Gl. Skivevej, Viborg

CVR-nr. 27 98 24 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ^{18/3}~~26. februar~~ 2015.


Dirigent
Bo Helligsø

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. februar 2015

Bestyrelse



John Lennart Boutrup



Bo Helligsøe



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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 12. februar 2015

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Marian Fruergaard
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 10. regnskabsår
Bestyrelse	John Lennart Boutrup Bo Helligsøe Erik Berg Andersen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes ^{18/3} 26. februar 2015 på selskabets adresse

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

Årets resultat udgør 4.667 t.kr. mod 7.193 t.kr. 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 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 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.

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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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>	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	9.124.974	9.055.689
Andre eksterne omkostninger	-192.839	-187.912
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.225.365	476.956
Driftsresultat	6.706.770	9.344.733
Andre finansielle indtægter	0	3
2 Andre finansielle omkostninger	-2.040.031	-2.151.611
Årets resultat	4.666.739	7.193.125
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.666.739	7.193.125
Disponeret i alt	4.666.739	7.193.125

Balance 31. december

Aktiver		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<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>
	 Aktiver i alt	 <u>123.198.425</u>	 <u>123.198.425</u>

Balance 31. december

Passiver	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5 Reserve for opskrivninger	9.624.665	9.624.665
6 Øvrige reserver	2.315.000	2.315.000
7 Overført resultat	30.727.907	29.861.168
Egenkapital i alt	<u>43.667.572</u>	<u>42.800.833</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	62.776.787	61.793.548
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.055.206	8.474.318
Deposita	4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>71.831.993</u>	<u>74.267.866</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.830.400	4.758.031
Gæld til pengeinstitutter	2.059.006	575.517
9 Anden gæld	809.454	796.178
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.698.860</u>	<u>6.129.726</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>79.530.853</u>	<u>80.397.592</u>
Passiver i alt	<u>123.198.425</u>	<u>123.198.425</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering gæld	-2.225.365	476.956
	-2.225.365	476.956
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	2.040.031	2.151.611
	2.040.031	2.151.611
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	113.573.760	113.573.760
Kostpris 31. december 2014	113.573.760	113.573.760
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	9.624.665	9.624.665
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	9.624.665	9.624.665
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	123.198.425	123.198.425

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 ejendommens budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Ejendommen er en erhvervsejendom, som er fuldt udlejet.

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 12.500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Kapitalen er fuldt indbetalt.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.</p> <p>Selskabet har i 2014 tilbagekøbt 10 anparter. Anparternes købesum er registreret i note 7.</p>		
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2014	9.624.665	9.624.665
	9.624.665	9.624.665
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2014	2.315.000	2.315.000
	2.315.000	2.315.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	29.861.168	24.168.043
Udloddet resultat	-2.000.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	4.666.739	7.193.125
Tilbagekøb grundet kommanditists konkurs	-1.800.000	0
	30.727.907	29.861.168

Noter

8. 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	1.406.792	47.974.815	64.183.579	63.286.645
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.423.608	0	8.478.814	11.739.252
Deposita	0	0	4.000.000	4.000.000
	4.830.400	47.974.815	76.662.393	79.025.897

31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
-------------------	-------------------

9. Anden gæld

Moms	562.032	557.904
Anden gæld	41.488	41.185
Gæld komplementar	205.934	197.089
	809.454	796.178

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 74.721.399, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør DKK 123.198.425.

- Pantebrev stort DKK 18.350.000
- Pantebrev stort DKK 34.375.000
- Pantebrev stort DKK 11.735.000
- Ejerpantebrev stort DKK 25.000.000

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser
- Transport i lejeindtægterne
- Hensigtserklæring om pantsætningsforbud af ejendom (ovenstående er respekteret)

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i alt beløber sig i hele uopsigelsesperioden til DKK 33.942. Kontrakten kan opsiges med 3 måneders varsel. Der er endvidere indgået aftale om ejendomsadministration, hvor opsigelse kan ske med 3 måneders varsel. Forpligtelse for denne aftale udgør DKK 3.200.