

# K/S Gl. Skivevej, Viborg

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

CVR-nr. 27 98 24 09

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2016.

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

Dirigent

Morten Rasmussen

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Gl. Skivevej, Viborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

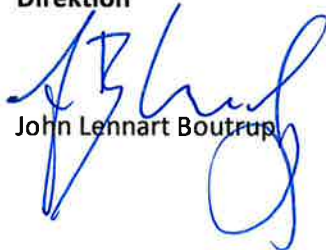
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. februar 2016

Direktion



John Lennart Boutrup



Bo Helligsø



Erik Berg Andersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 15. februar 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen  
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](http://www.crescendo.dk)

CVR-nr.: 27 98 24 09

Stiftet: 3. august 2004

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
11. regnskabsår

**Direktion**

John Lennart Boutrup  
Bo Helligsøe  
Erik Berg Andersen

**Revision**

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sommervej 31C  
8210 Aarhus V

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 30. marts 2016 på selskabets ejendom.

## 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 eller måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 8.996 t.kr. mod 4.667 t.kr. 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 finansiel 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.

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

### 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	9.187.332	9.124.974
Andre eksterne omkostninger	-206.465	-192.839
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.748.410	-2.225.365
<b>Driftsresultat</b>	<b>10.729.277</b>	<b>6.706.770</b>
2 Andre finansielle omkostninger	-1.733.344	-2.040.031
<b>Årets resultat</b>	<b>8.995.933</b>	<b>4.666.739</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	8.995.933	4.666.739
<b>Disponeret i alt</b>	<b>8.995.933</b>	<b>4.666.739</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
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>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>123.198.425</b></u>	<u><b>123.198.425</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>123.198.425</b></u>	<u><b>123.198.425</b></u>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Anpartskapital	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	37.473.840	30.727.907
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>50.413.505</u></b>	<b><u>43.667.572</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	59.552.679	62.776.787
8	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.424.686	5.055.206
8	Deposita	4.000.000	4.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>64.977.365</u>	<u>71.831.993</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	5.081.041	4.830.400
	Gæld til pengeinstitutter	1.903.675	2.059.006
9	Anden gæld	822.839	809.454
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.807.555</u>	<u>7.698.860</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>72.784.920</u></b>	<b><u>79.530.853</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>123.198.425</u></b>	<b><u>123.198.425</u></b>
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering gæld	1.748.410	-2.225.365
	<b>1.748.410</b>	<b>-2.225.365</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	1.733.344	2.040.031
	<b>1.733.344</b>	<b>2.040.031</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	113.573.760	113.573.760
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>113.573.760</b>	<b>113.573.760</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	9.624.665	9.624.665
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>9.624.665</b>	<b>9.624.665</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>123.198.425</b>	<b>123.198.425</b>

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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommen er en erhvervsjendom, som er fuldt udlejet.

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Anparts kapital</b>		
Anparts kapital 1. januar 2015	1.000.000	1.000.000
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>
<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 sammenligningstallene i note 7.</p>		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	9.624.665	9.624.665
	<b><u>9.624.665</u></b>	<b><u>9.624.665</u></b>
<b>6. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. januar 2015	2.315.000	2.315.000
	<b><u>2.315.000</u></b>	<b><u>2.315.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	30.727.907	29.861.168
Udloddet resultat	-2.250.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	8.995.933	4.666.739
Tilbagekøb grundet kommanditists konkurs	0	-1.800.000
	<b><u>37.473.840</u></b>	<b><u>30.727.907</u></b>

## Noter

### 8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	1.472.315	44.152.820	61.024.994	64.183.579
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.608.726	0	5.033.412	8.478.814
Deposita	0	0	4.000.000	4.000.000
	<b>5.081.041</b>	<b>44.152.820</b>	<b>70.058.406</b>	<b>76.662.393</b>

31/12 2015      31/12 2014

### 9. Anden gæld

Moms	565.723	562.032
Anden gæld	41.801	41.488
Gæld komplementar	215.315	205.934
	<b>822.839</b>	<b>809.454</b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 67.962.081, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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)

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i alt beløber sig i hele uopsigelighedsperioden til DKK 34.790. 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 3.280.