Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

K/S PV Caltane

Kollelevbakken 23
2830 Virum
CVR-nr. 25105117

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.02.2019

Dirigent

Navn: Michael Tokeskov Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
K/S PV Caltane
Kollelevbakken 23
2830 Virum

CVR-nr.: 25105117
Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse
Michael Tokeskov Mikkelsen
Michael Askjær
Christian Døcker

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S PV Caltane.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 20.02.2019

Bestyrelse

Michael Tokeskov Mikkelsen Michael Askjær Christian Døcker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S PV Caltane

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S PV Caltane for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen, samt note 3 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 18.228 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jan Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16541

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendom, der er erhvervet den 1. december 2000 og som er beliggende Vejlevej 2, 8700 Horsens.

Der er i kommanditselskabet tegnet 500 andele fordelt på 4 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 891 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom med 1.464 t.kr.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 15.905 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7% p.a. (2017: 7,0% p.a.).

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2018 og har sammen med investorernes ordinære indbetalinger oversteget årets aftalte afdrag på lån. For 2019 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med investorernes ordinære indbetalinger og det likvide beredskab dækker årets ordinære afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		1.335.938	1.309.743
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.464.000)	330.000
Andre eksterne omkostninger		(66.967)	(66.094)
Ejendomsomkostninger		(19.713)	(26.566)
Driftsresultat		**(214.742)**	**1.547.083**
Andre finansielle indtægter	1	434	3.826
Andre finansielle omkostninger	2	(676.769)	(732.174)
Årets resultat		**(891.077)**	**818.735**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(891.077)	818.735
		(891.077)	**818.735**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		15.905.000	17.369.000
Materielle anlægsaktiver	3	**15.905.000**	**17.369.000**
Anlægsaktiver		**15.905.000**	**17.369.000**
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	12.855
Periodeafgrænsningsposter		2.510	2.510
Tilgodehavender		**2.510**	**15.365**
Likvide beholdninger		**72.841**	**7.806**
Omsætningsaktiver		**75.351**	**23.171**
Aktiver		**15.980.351**	**17.392.171**

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital	4	6.721.047	6.553.047
Overført overskud eller underskud		513.390	1.404.467
Egenkapital		**7.234.437**	**7.957.514**
Bankgæld		7.480.054	8.198.537
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5	372.694	372.694
Anden gæld		159.913	159.913
Langfristede gældsforpligtelser	6	**8.012.661**	**8.731.144**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	685.000	650.000
Ansvarlig lånekapital		0	12.513
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.000	41.000
Anden gæld		7.253	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**733.253**	**703.513**
Gældsforpligtelser		**8.745.914**	**9.434.657**
Passiver		**15.980.351**	**17.392.171**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.553.047	1.404.467	7.957.514
Kapitalforhøjelse	168.000	0	168.000
Årets resultat	0	(891.077)	(891.077)
Egenkapital ultimo	**6.721.047**	**513.390**	**7.234.437**

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	434	3.826
	434	**3.826**

	2018 kr.	2017 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	676.769	732.174
	676.769	**732.174**

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	15.072.400
Kostpris ultimo	**15.072.400**
Dagsværdireguleringer primo	2.296.600
Årets dagsværdireguleringer	(1.464.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	**832.600**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**15.905.000**

Dagsværdiregulering er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til 7% og udviser en dagsværdi på 15,9 mio.kr. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 6% vil medføre en dagsværdi på ejendommen på 18,6 mio.kr. og en afkastsats på 8% vil medføre en dagsværdi på 13,9 mio.kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 500 stk. kommanditistanparter á 25.000 kr., svarende til 12.500.000 kr., hvoraf der er indbetalt 6.721.047 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2018 udgør 5.778.953 kr.

5. Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita fra lejer.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	685.000	650.000	7.480.054
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	372.694
Anden gæld	0	0	159.913
	685.000	**650.000**	**8.012.661**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 13.858 t.kr. i selskabets bygning.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.905 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen
Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Balancen
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.