K/S Industrivej

CVR-nr. 30 92 51 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2015.

Dirigent Bendt Mortensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Industrivej.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 23. februar 2015

Bestyrelse

Jan Høgh Kristensen | Henrik Kjær Christensen | Peter Locht

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Industrivej

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Industrivej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 revisorers Etiske 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 23. februar 2015

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Marian Fruergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Industrivej 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.:	30 92 51 57
	Stiftet:	4. oktober 2007
	Hjemsted:	Århus
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Bestyrelse	Jan Høgh Kristensen Henrik Kjær Christensen Peter Locht	
Komplementar	Industrivej Komplementar ApS	
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 9. marts 2015 på selskabets adresse.	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 4. oktober 2007 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr.nr. 28c, 28e, 61d, Fredericia Kobbeljorder, beliggende hhv. Industrivej 2, Industrivej 6 og Nordre Kobbelvej 10, 7000 Fredericia.

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 3.181 t.kr. mod 180.205 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 Industrivej 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene matr.nr. 28c, 28e, 61d, Fredericia Kobbeljorder, beliggende hhv. Industrivej 2, Industrivej 6 og Nordre Kobbelvej 10, 7000 Fredericia, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene vil efter første indregning, løbende blive reguleret til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen.

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommenes afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommenes opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommenes 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.

Selskabsskat og udskudt skat
Som følge af at K/S Industrivej ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Nettoomsætning	5.777.814	5.732.772
	Andre eksterne omkostninger	-117.659	-132.496
1	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-57.182	0
2	Værdiregulering af investeringsejendomme	-592.882	-3.267.882
	Driftsresultat	**5.010.091**	**2.332.394**
3	Andre finansielle omkostninger	-1.829.427	-2.152.189
	Årets resultat	**3.180.664**	**180.205**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	3.180.664	379.490
	Overføres til øvrige reserver	0	-199.285
	Disponeret i alt	**3.180.664**	**180.205**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	68.493.000	68.493.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	68.493.000	68.493.000
	Anlægsaktiver i alt	**68.493.000**	**68.493.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.312	417
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	176.563	227.344
	Tilgodehavender i alt	214.875	227.761
	Omsætningsaktiver i alt	**214.875**	**227.761**
	Aktiver i alt	**68.707.875**	**68.720.761**

Balance 31. december

Passiver

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Egenkapital		
6	Virksomhedskapital	1.600.000	1.600.000
8	Øvrige reserver	3.448.500	3.448.500
9	Overført resultat	10.703.768	7.523.104
	Egenkapital i alt	**15.752.268**	**12.571.604**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	38.078.764	37.485.882
	Gæld til pengeinstitutter	6.500.000	9.750.000
	Deposita	4.275.097	4.199.754
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.853.861	51.435.636
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.250.000	3.250.000
	Gæld til pengeinstitutter	244.683	859.189
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.312	42.919
11	Anden gæld	568.751	561.413
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.101.746	4.713.521
	Gældsforpligtelser i alt	**52.955.607**	**56.149.157**
	Passiver i alt	**68.707.875**	**68.720.761**

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

Noter

		2014 kr.	2013 kr.
1.	**Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**		
	Vedligeholdelse	47.182	0
	Bygningssyn	10.000	0
		57.182	**0**
2.	**Værdiregulering af investeringsejendomme**		
	Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	-3.000.000
	Værdiregulering af finansielle forpligtelser	-592.882	-267.882
		-592.882	**-3.267.882**
3.	**Andre finansielle omkostninger**		
	Andre renteomkostninger	1.829.427	2.152.189
		1.829.427	**2.152.189**
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2014	71.293.715	71.293.715
	Kostpris 31. december 2014	**71.293.715**	**71.293.715**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	-2.800.715	-2.800.715
	Regulering til dagsværdi 31. december 2014	**-2.800.715**	**-2.800.715**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	**68.493.000**	**68.493.000**

Ejendommene måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommenes afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommenes opgjorte værdi med tillæg af deposita.
Ejendommenes forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af ejendommenes budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Ejendommene er industriendomme, som er fuldt udlejet.

Noter

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos ledelsen kan 31. december 2014 specificeres således:

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret kr.	Tilgodehavende i alt 31. december 2014 kr.
Selskabsdeltagere	0	50.781	176.563

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	1.600.000	1.600.000
	1.600.000	**1.600.000**

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 20.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.
Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2014	0	199.285
Årets opskrivning	0	-199.285
	0	**0**
8. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2014	3.448.500	3.448.500
	3.448.500	**3.448.500**

Vedrørende investorindskud.

9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	7.523.104	7.143.614
Årets overførte overskud eller underskud	3.180.664	379.490
	10.703.768	**7.523.104**

Noter

10. 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	0	30.096.080	38.078.764	37.485.882
Gæld til pengeinstitutter	3.250.000	0	9.750.000	13.000.000
Deposita	0	0	4.275.097	4.199.754
	3.250.000	**30.096.080**	**52.103.861**	**54.685.636**

11. Anden gæld

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
Moms	356.813	343.013
Mellemregning lejer	1.767	5.410
Anden gæld	39.080	48.875
Gæld komplementar	171.091	164.115
	568.751	**561.413**

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 48.073.447, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør DKK 68.493.000.

- Pantebrev stort DKK 36.000.000
- Pantebrev stort DKK 1.218.000
- Ejerpantebrev stort DKK 26.000.000

- Transport i løbende huslejeindbetalinger
- Transport i garanti på DKK 500.000

13. Eventualposter

Eventualaktiver

Sælger af ejendommen har i 2008 stillet garanti på DKK 2.000.000 til sikkerhed for væsentlige krav, der måtte opstå alene som følge af sælgers loyale oplysningsforpligtelse. Garantien nedskrives lineært over 8 år og udløber i 2016.

Noter

13. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på seks måneder, i alt DKK 53.272.