

K/S Industrivej

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

CVR-nr. 30 92 51 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2016.

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

Bendt Mortensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. marts 2016

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 2015 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 revisors Ethiske 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 15. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
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 8. 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 29. marts 2016 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 eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.819 t.kr. mod 5.778 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.470 t.kr. mod 3.181 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 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.

Ejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme 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".

Ejendommen 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Industrivej 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>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	5.818.558	5.777.814
Andre eksterne omkostninger	-191.637	-117.659
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.220	-57.182
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.632.236	-592.882
Driftsresultat	2.993.465	5.010.091
3 Andre finansielle omkostninger	-1.523.751	-1.829.427
Årets resultat	1.469.714	3.180.664
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.469.714	3.180.664
Disponeret i alt	1.469.714	3.180.664

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	65.000.000	68.493.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	65.000.000	68.493.000
	Anlægsaktiver i alt	65.000.000	68.493.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	38.312
	Andre tilgodehavender	70.342	34.847
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	176.563
	Tilgodehavender i alt	70.342	249.722
	Omsætningsaktiver i alt	70.342	249.722
	Aktiver i alt	65.070.342	68.742.722

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	1.600.000	1.600.000
6 Øvrige reserver	3.448.500	3.448.500
7 Overført resultat	11.996.918	10.703.768
Egenkapital i alt	17.045.418	15.752.268
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	37.218.000	38.078.764
Gæld til pengeinstitutter	1.750.000	6.500.000
Deposita	4.380.449	4.275.097
Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.348.449	48.853.861
Kortfristet del af langfristet gæld	3.250.000	3.250.000
Gæld til pengeinstitutter	794.926	244.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.850	38.312
9 Anden gæld	596.699	603.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.676.475	4.136.593
Gældsforpligtelser i alt	48.024.924	52.990.454
Passiver i alt	65.070.342	68.742.722
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vedligeholdelse	1.220	47.182
Bygningssyn	0	10.000
	1.220	57.182
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-3.493.000	0
Værdiregulering af finansielle forpligtelser	860.764	-592.882
	-2.632.236	-592.882
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	1.523.751	1.829.427
	1.523.751	1.829.427
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	71.293.715	71.293.715
Kostpris 31. december 2015	71.293.715	71.293.715
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-2.800.715	-2.800.715
Årets regulering til dagsværdi	-3.493.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-6.293.715	-2.800.715
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	65.000.000	68.493.000

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 mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	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.				
Selskabet har i 2015 tilbagekøbt 10 anparter. Anparternes købesum er registreret i note 7.				
6. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2015	3.448.500	3.448.500		
	3.448.500	3.448.500		
Vedrørende investorindskud.				
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	10.703.767	7.523.104		
Årets overførte overskud eller underskud	1.469.714	3.180.664		
Tilbagekøb 10 anparter	-176.563	0		
	11.996.918	10.703.768		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	26.549.980	37.218.000	38.078.764
Gæld til pengeinstitutter	3.250.000	0	5.000.000	9.750.000
Deposita	0	0	4.380.449	4.275.097
	3.250.000	26.549.980	46.598.449	52.103.861

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
9. Anden gæld		
Moms	335.414	356.813
Mellemregning lejer	54.921	36.614
Anden gæld	27.865	39.080
Gæld komplementar	178.499	171.091
	596.699	603.598

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 43.012.925, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 65.000.000.

- 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

11. 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.

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 54.605.