

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2017.

A blue ink signature of Bendt Mortensen, written over a horizontal line.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. april 2017

Bestyrelse



Peter Locht



Jan Høgh Kristensen



Henrik Kjær Christensen

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 2016 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 20. april 2017

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: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
9. regnskabsår

Bestyrelse

Peter Locht
Jan Høgh Kristensen
Henrik Kjær Christensen

Komplementar

Industrivej Komplementar ApS

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 5.853 t.kr. mod 5.819 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11.286 t.kr. mod 1.470 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Selskabets resultat er præget af nedskrivning af selskabets ejendom.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 nettorealisation sværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

Note	2016	2015
Nettoomsætning	5.852.949	5.818.558
Andre eksterne omkostninger	-227.123	-191.637
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-9.845	-1.220
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.700.000	-2.632.236
Driftsresultat	-10.084.019	2.993.465
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.201.658	-1.523.751
Årets resultat	-11.285.677	1.469.714
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.469.714
Disponeret fra overført resultat	-11.285.677	0
Disponeret i alt	-11.285.677	1.469.714

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2016	2015
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	49.300.000	65.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	49.300.000	65.000.000
	Anlægsaktiver i alt	49.300.000	65.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	138.160	70.342
	Tilgodehavender i alt	138.160	70.342
	Likvide beholdninger	608.596	0
	Omsætningsaktiver i alt	746.756	70.342
	Aktiver i alt	50.046.756	65.070.342

Balance 31. december

Passiver			
Note		2016	2015
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.600.000	1.600.000
6	Øvrige reserver	3.448.500	3.448.500
7	Overført resultat	711.241	11.996.918
	Egenkapital i alt	5.759.741	17.045.418
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	37.218.000	37.218.000
9	Gæld til pengeinstitutter	0	1.750.000
	Deposita	4.484.675	4.380.449
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.702.675	43.348.449
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.750.000	3.250.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	794.926
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.080	48.850
11	Anden gæld	763.260	582.699
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.584.340	4.676.475
	Gældsforpligtelser i alt	44.287.015	48.024.924
	Passiver i alt	50.046.756	65.070.342

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

Noter

	2016	2015
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vedligeholdelse	9.845	1.220
	9.845	1.220
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-15.700.000	-3.493.000
Værdiregulering af finansielle forpligtelser	0	860.764
	-15.700.000	-2.632.236
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.201.658	1.523.751
	1.201.658	1.523.751
	31/12 2016	31/12 2015
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	71.293.715	71.293.715
Kostpris 31. december 2016	71.293.715	71.293.715
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-6.293.715	-2.800.715
Årets regulering til dagsværdi	-15.700.000	-3.493.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-21.993.715	-6.293.715
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	49.300.000	65.000.000

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 2016	31/12 2015
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	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 2016	3.448.500	3.448.500
	3.448.500	3.448.500
Vedrørende investorindskud.		
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	11.996.918	10.703.767
Årets overførte overskud eller underskud	-11.285.677	1.469.714
Tilbagekøb 10 anparter	0	-176.563
	711.241	11.996.918
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	37.218.000	37.218.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	37.218.000	37.218.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	22.632.203	26.549.980

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.750.000	5.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.750.000	-3.250.000
	0	1.750.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
10. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.080	34.850
Afsat revisor, advokat mv.	14.000	14.000
	71.080	48.850
11. Anden gæld		
Skyldig moms	375.925	335.414
Mellemregning lejer	177.902	54.921
Anden gæld	22.961	13.865
Gæld komplementar	186.472	178.499
	763.260	582.699
12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 38.968.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 44.000.000.		
- 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		

Noter

13. Eventualposter

Eventualaktiver

Der er ingen eventualaktiver.

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 55.970.