

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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2018.



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 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 3. april 2018

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 2017 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 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 3. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

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
10. 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

Hovedaktiviteten 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.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 10 stk. a 20.000 kr., hvilket svarer til 12,5 % af virksomhedskapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er selskabets ejendom solgt. Der er ikke indtruffet yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Nettoomsætning	5.882.161	5.852.949
Andre eksterne omkostninger	-257.398	-227.123
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-43.999	-9.845
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-30.300.000	-15.700.000
Driftsresultat	-24.719.236	-10.084.019
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.003.071	-1.201.658
Årets resultat	-25.722.307	-11.285.677
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-25.722.307	-11.285.677
Disponeret i alt	-25.722.307	-11.285.677

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2017	2016
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	19.000.000	49.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.000.000	49.300.000
	Anlægsaktiver i alt	19.000.000	49.300.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	328.469	138.160
	Periodeafgrænsningsposter	10.416	0
	Tilgodehavender i alt	338.885	138.160
	Likvide beholdninger	1.032.962	608.596
	Omsætningsaktiver i alt	1.371.847	746.756
	Aktiver i alt	20.371.847	50.046.756

Balance 31. december

Passiver			
Note		2017	2016
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	1.600.000	1.600.000
5	Øvrige reserver	3.448.500	3.448.500
6	Overført resultat	-25.011.065	711.241
	Egenkapital i alt	-19.962.565	5.759.741
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	33.647.429	37.218.000
	Deposita	2.409.323	4.484.675
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.056.752	41.702.675
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.570.571	1.750.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.020	71.080
	Anden gæld	669.687	763.260
	Periodeafgrænsningsposter	10.382	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.277.660	2.584.340
	Gældsforpligtelser i alt	40.334.412	44.287.015
	Passiver i alt	20.371.847	50.046.756
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-30.300.000	-15.700.000
	-30.300.000	-15.700.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.003.071	1.201.658
	1.003.071	1.201.658
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	71.293.715	71.293.715
Kostpris 31. december 2017	71.293.715	71.293.715
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-21.993.715	-6.293.715
Årets regulering til dagsværdi	-30.300.000	-15.700.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-52.293.715	-21.993.715
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	19.000.000	49.300.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	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.		
5. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2017	3.448.500	3.448.500
	3.448.500	3.448.500
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	711.242	11.996.918
Årets overførte overskud eller underskud	-25.722.307	-11.285.677
	-25.011.065	711.241
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	37.218.000	37.218.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.570.571	0
	33.647.429	37.218.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	18.813.081	22.632.203

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 37.218.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 19.000.000.

- 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

9. Eventualposter

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 57.368.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Industrivej er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 varmeregnskab 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.

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".

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jan Høgh Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-265861343226

IP: 85.191.113.21

2018-05-01 13:19:14Z

NEM ID 

Peter Locht

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-659897898035

IP: 94.189.16.170

2018-05-02 15:06:29Z

NEM ID 

Henrik Kjær Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-210183062678

IP: 109.56.168.198

2018-05-03 10:49:38Z

NEM ID 

Lars Sigfred Christensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-566637912737

IP: 188.180.107.67

2018-05-03 10:55:39Z

NEM ID 

Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2018-05-03 10:58:14Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>