martinsen
Rådgivning & Revision

Voldbjergvej 16, 2. sal
DK-8240 Risskov

Tlf. 87 43 96 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 16 17 04 45

K/S ILVA, Århus

Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 28 10 46 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2016.

Michael Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

4 Selskabsoplysninger

5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

6 Anvendt regnskabspraksis

9 Resultatopgørelse

10 Balance

12 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S ILVA, Århus.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 22. februar 2016

Bestyrelse

Michael Hansen | René Buchardt Hansen | Jens Ole Nordgaard Hansen

Søren Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S ILVA, Århus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ILVA, Århus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til ledelsesberetningen afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling, hvori ledelsen redegør for værdien af inveseringsejendommen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 22. februar 2016

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S ILVA, Århus Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund	
	CVR-nr.:	28 10 46 26
	Stiftet:	23. august 2004
	Hjemsted:	Gentofte
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Hansen René Buchardt Hansen Jens Ole Nordgaard Hansen Søren Olesen	
Komplementar	Komplementarselskabet ILVA, Århus ApS	
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

K/S'ets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende Graham Bells vej 13, 8200 Aarhus N.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til kr. 125.000.000. Vurderingen er sket efter skøn fra bestyrelsen og Kartago i fællesskab.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Vurderingen af dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 er sket efter skøn fra bestyrelsen og Kartago i fællesskab.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdisat til 125 mio. mod 125 mio. pr. 31.december 2014.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 8.172.635 mod 7.962.472 sidste år. Det ordinære resultat efter værdiregulering på ejendom og gæld udgør 7.960.098 mod 5.927.385 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Dette bygger på forventninger om en udlejningsgrad på 100%, et svagt stigende lejeniveau samt gradvist faldende afkastkrav til investeringen som følge af konjunkturen.

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 ILVA, Århus 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger til administration.

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 omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 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		2015	2014
	Bruttofortjeneste	**8.172.635**	**7.962.472**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	5.000.000
1	Personaleomkostninger	-5.000	-5.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.178.685	-3.122.662
	Driftsresultat	**11.346.320**	**9.834.810**
	Andre finansielle indtægter	35.867	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-3.422.089	-3.907.425
	Årets resultat	**7.960.098**	**5.927.385**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	7.960.098	5.927.385
	Disponeret i alt	**7.960.098**	**5.927.385**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2015	2014
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	125.000.000	125.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	125.000.000	125.000.000
	Anlægsaktiver i alt	**125.000.000**	**125.000.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.792
	Andre tilgodehavender	0	26
	Tilgodehavender i alt	0	1.818
	Omsætningsaktiver i alt	**0**	**1.818**
	Aktiver i alt	**125.000.000**	**125.001.818**

Balance 31. december

Passiver

Note		2015	2014
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	48.000.000	48.000.000
5	Overført resultat	4.062.695	-3.897.402
	Egenkapital i alt	**52.062.695**	**44.102.598**
	Gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	64.832.014	72.723.114
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.832.014	72.723.114
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.804.552	4.354.636
	Gæld til pengeinstitutter	1.979.639	2.264.843
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	21.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	118.602	120.709
	Gæld til associerede virksomheder	0	155.968
	Anden gæld	1.181.498	1.258.950
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.105.291	8.176.106
	Gældsforpligtelser i alt	**72.937.305**	**80.899.220**
	Passiver i alt	**125.000.000**	**125.001.818**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

		2015	2014
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	5.000	5.000
		5.000	**5.000**
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.226	18.114
	Andre finansielle omkostninger	3.415.863	3.889.311
		3.422.089	**3.907.425**

		31/12 2015	31/12 2014
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	126.317.973	126.317.973
	Kostpris ultimo	**126.317.973**	**126.317.973**
	Regulering til dagsværdi primo	-1.317.973	-6.317.973
	Årets regulering til dagsværdi	0	5.000.000
	Regulering til dagsværdi ultimo	**-1.317.973**	**-1.317.973**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**125.000.000**	**125.000.000**
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	48.000.000	48.000.000
		48.000.000	**48.000.000**

Stamkapitalen udgør kr. 50.000.000 fordelt på 1.000 andele af kr. 50.000.
Af stamkapitalen på kr. 50.000.000 er kr. 48.000.000 indbetalt.

Noter

		31/12 2015	31/12 2014
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	-3.897.403	-9.824.787
	Årets overførte overskud eller underskud	7.960.098	5.927.385
		4.062.695	**-3.897.402**
6.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	69.636.566	77.077.750
	Heraf forfalder inden for 1 år	-4.804.552	-4.354.636
		64.832.014	**72.723.114**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	27.000.000	32.100.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 118.000 t.kr. til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.2015.