# K/S ILVA, ÅRHUS

Årsrapport
1. januar 2013 - 31. december 2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/03/2014**

**Michael Hansen**
**Dirigent**

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**
Virksomhedsoplysninger ..... 3

**Påtegninger**
Ledelsespåtegning ..... 4

**Erklæringer**
Den uafhængige revisors erklæringer ..... 5

**Ledelsesberetning**
Ledelsesberetning ..... 7

**Årsregnskab**
Anvendt regnskabspraksis ..... 9
Resultatopgørelse ..... 12
Balance ..... 13
Noter ..... 15

# Virksomhedsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Virksomheden** | K/S ILVA, ÅRHUS<br>Mosehøjvej 17<br>2920 Charlottenlund | |
| | CVR-nr: | 28104626 |
| | Regnskabsår: | 01/01/2013 - 31/12/2013 |
| **Revisor** | REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB<br>Bryggervej 28<br>8240 Risskov | |
| | CVR-nr: | 16170445 |

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S ILVA, ÅRHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 21/02/2014

**Bestyrelse**

Søren Olesen René Buchardt Hansen

Michael Hansen Jens Ole Nordgaard Hansen

# 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 2013 - 31. december 2013, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 investeringsejendom.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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, 21/02/2014

Søren Anthon Pedersen
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende Graham Bells Vej 13, 8200 Aarhus N.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til 120.000.000 ud fra vurderinger og samtaler med mægler.

## 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.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2013 er vurderet af Kartago A/S og bestyrelsen på baggrund af vurderinger og samtaler med mæglere.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2013 værdisat til 120 mio. mod 115 mio. pr. 31.december 2012.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet udgør excl. værdiregulering på investeringsejendom og gæld et overskud på kr. 1.384.907. Herudover er regnskabet påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendom og gæld på kr. 6.870.380. Årets samlede resultat udgør kr. 8.255.287.

Udviklingen i selskabets 9. regnskabsår betragtes af ledelsen som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Forventninger til fremtiden

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.

Krav på indbetaling af registreret kapital mv., som er aktiveret, er fuldt ud indbetalt primo januar 2014. Selskabet har samtidig indfriet 2. prioritetslånet hos FIH/FSPF og fået konfirmeret, at commitment på 1. prioritetslånet fortsætter indtil udgangen af 2023.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

# Resultatopgørelse

**Bruttoresultat**

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen med fradrag af årets andre eksterne omkostninger til administration.

Nettoomsætningen omfatter salg af varer og tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det afledte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er

fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld**

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt
kursregulering af prioritetsgæld.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

# Balance

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne

sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Bruttoresultat** | | **7.747.256** | **7.440.462** |
| Personaleomkostninger | **1** | -43.362 | -14.711 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 5.000.000 | -14.500.000 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | 1.870.380 | -1.981.618 |
| Øvrige finansielle omkostninger | **2** | -6.318.987 | -5.960.098 |
| **Årets resultat** | | **8.255.287** | **-15.015.965** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført resultat | | 8.255.287 | -15.015.965 |
| **I alt** | | **8.255.287** | **-15.015.965** |

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| Investeringsejendomme | | 120.000.000 | 115.000.000 |
| **Materielle anlægsaktiver i alt** | **3** | **120.000.000** | **115.000.000** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **120.000.000** | **115.000.000** |
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital | | 15.040.000 | 0 |
| **Tilgodehavender i alt** | | **15.040.000** | **0** |
| Likvide beholdninger | | 14.027.658 | 0 |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **29.067.658** | **0** |
| **AKTIVER I ALT** | | **149.067.658** | **115.000.000** |

# Balance 31. december 2013

## Passiver

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | 4 | 48.000.000 | 15.500.000 |
| Overført resultat | | -9.824.787 | -18.080.074 |
| **Egenkapital i alt** | **5** | **38.175.213** | **-2.580.074** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 107.831.900 | 113.256.230 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 122.683 | 128.665 |
| **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | **6** | **107.954.583** | **113.384.895** |
| Gæld til banker | | 0 | 1.450.378 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 27.000 | 25.000 |
| Anden gæld | | 2.910.862 | 2.719.801 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | | **2.937.862** | **4.195.179** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **110.892.445** | **117.580.074** |
| **PASSIVER I ALT** | | **149.067.658** | **115.000.000** |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

| | 2013<br>kr. | 2012<br>kr. |
|---|---|---|
| Løn og gager | 27.185 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 16.177 | 14.711 |
| | 43.362 | 14.711 |

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2013<br>kr. | 2012<br>kr. |
|---|---|---|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 5.093 | 6.662 |
| Andre finansielle omkostninger | 6.313.894 | 5.953.476 |
| | 6.318.987 | 5.960.098 |

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investeringsejendomme.<br>kr. |
|---|---|
| Kostpris primo | 126.317.973 |
| **Kostpris ultimo** | **126.317.973** |
| | |
| Opskrivninger primo | 25.182.027 |
| Årets opskrivninger | 5.000.000 |
| **Opskrivninger ultimo** | **30.182.027** |
| | |
| Af- og nedskrivning primo | -36.500.000 |
| **Af- og nedskrivning ultimo** | **-36.500.000** |
| | |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **120.000.000** |

## 4. Registreret kapital mv.

Stamkapitalen udgør kr. 50.000.000 fordelt på 1.000 andele af kr. 50.000.

## 5. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Ialt |
|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | 15.500.000 | -18.080.074 | -2.580.074 |
| Kapitaludvidelse | 32.500.000 | 0 | 32.500.000 |
| Årets resultat | 0 | 8.255.287 | 8.255.287 |
| **Egenkapital ultimo** | **48.000.000** | **-9.824.787** | **38.175.213** |

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Realkreditinstitutter | 72.065.398 | 35.766.501 | 36.298.897 | 39.717.954 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 122.683 | 0 | 122.683 | 122.683 |
| | **72.188.081** | **35.766.501** | **36.427.562** | **39.840.637** |

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtager momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med købet af ejendommen.
Forpligtelsen udløber ultimo 2014.

Der er indgået en ny covenant med FIH/FSPF der udgør 95% af nom. restgæld i forhold til FIH/FSPF
vurdering af ejendommen. Såfremt der er uenighed om vurderingen, skal der indhentes vurdering fra 2
uafhængige mæglere.

Det er endvidere aftalt, at der efter 15. juli 2017 ikke vil blive pålagt marginal og funding (COF-tillæg) i
forbindelse med opgørelse af penaltien. Disse 2 elementer indgår p.t. i penaltyberegningen og udgør ca. 1,13%
p.a. af en samlet rente på 6%.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditselskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 80.000.000, der giver pant igrunde og bygninger. Disse er deponeret til sikkerhed for engagement med FS Property Finance.