

**K/S ILVA, Århus**

**c/o Kartago, Lindegårdsvej 41B, 2920 Charlottenlund**

---

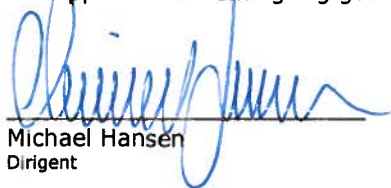
**Årsrapport for**

**2014**

---

**CVR-nr. 28 10 46 26**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2015.



Michael Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                      | <b><u>Side</u></b> |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                   |                    |
| Ledelsespåtegning                                    | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer                  | 2                  |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                                  | 4                  |
| Ledelsesberetning                                    | 5                  |
| <br><b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 7                  |
| Resultatopgørelse                                    | 10                 |
| Balance                                              | 11                 |
| Noter                                                | 13                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for K/S ILVA, Århus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

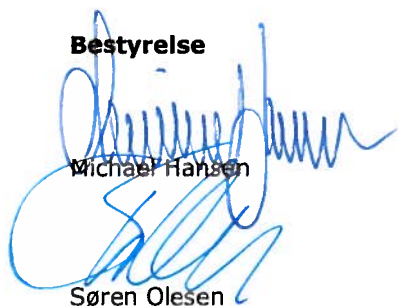
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 16. marts 2015

### **Bestyrelse**



Michael Hansen



Søren Olesen



René Bucharft 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 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 investeringsejendommen.

### **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 16. marts 2015

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Søren Anthon Pedersen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S ILVA, Århus  
c/o Kartago  
Lindegårdsvej 41B  
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 ud fra vurderinger og samtaler med mæglere.

### **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 markedsforsholdene 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 2014 er vurderet af Kartago A/S og bestyrelsen på baggrund af vurderinger og samtaler med mæglere.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2014 værdisat til 125 mio. mod 120 mio. pr. 31. december 2013.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet udgør excl. værdiregulering på investeringsejendom og gæld et overskud på kr. 4.050.047. Herudover er regnskabet påvirket af en positiv værdiregulering på investeringsejendom og gæld på kr. 1.877.338. Årets samlede resultat udgør kr. 5.927.385.

Årets resultat betragtes af ledelsen som 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 konjunktoren.

## **Ledelsesberetning**

---

### **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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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 fratrasket 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".

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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**

| <u>Note</u>                                                  | <u>2014</u>      | <u>2013</u>       |
|--------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>7.962.472</b> | <b>7.703.325</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                     | 5.000.000        | 5.000.000         |
| 1 Personaleomkostninger                                      | -5.000           | -27.185           |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -3.122.662       | 1.870.380         |
| <b>Driftsresultat</b>                                        | <b>9.834.810</b> | <b>14.546.520</b> |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                            | -3.907.425       | -6.291.233        |
| <b>Årets resultat</b>                                        | <b>5.927.385</b> | <b>8.255.287</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                  |                   |
| Overføres til overført resultat                              | 5.927.385        | 8.255.287         |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>5.927.385</b> | <b>8.255.287</b>  |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                             |                           |                           |
|--------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>              |                                             | <u>2014</u>               | <u>2013</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                             |                           |                           |
| 3                        | Investeringssejendomme                      | <u>125.000.000</u>        | <u>120.000.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>125.000.000</u>        | <u>120.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>125.000.000</u></b> | <b><u>120.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                             |                           |                           |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.792                     | 0                         |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 26                        | 0                         |
|                          | Krav på indbetaling af virksomhedskapital   | <u>0</u>                  | <u>15.040.000</u>         |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | <u>1.818</u>              | <u>15.040.000</u>         |
|                          | Likvide beholdninger                        | <u>0</u>                  | <u>14.027.658</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>1.818</u></b>       | <b><u>29.067.658</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>125.001.818</u></b> | <b><u>149.067.658</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |                                          |                           |                           |
|---------------------------|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>               |                                          | <u>2014</u>               | <u>2013</u>               |
| <b>Egenkapital</b>        |                                          |                           |                           |
| 4                         | Virksomhedskapital                       | 48.000.000                | 48.000.000                |
| 5                         | Overført resultat                        | -3.897.402                | -9.824.787                |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>44.102.598</u></b>  | <b><u>38.175.213</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                          |                           |                           |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter           | <u>72.723.114</u>         | <u>72.065.399</u>         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>72.723.114</u>         | <u>72.065.399</u>         |
| 6                         | Gældsforpligtelser                       | 4.354.636                 | 35.766.501                |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 2.264.843                 | 0                         |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 21.000                    | 27.000                    |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 120.709                   | 122.683                   |
|                           | Gæld til associerede virksomheder        | 155.968                   | 0                         |
|                           | Anden gæld                               | <u>1.258.950</u>          | <u>2.910.862</u>          |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>8.176.106</u>          | <u>38.827.046</u>         |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>80.899.220</u></b>  | <b><u>110.892.445</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>125.001.818</u></b> | <b><u>149.067.658</u></b> |

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

**Noter**

|                                                                           | 2014               | 2013               |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                           |                    |                    |
| Lønninger og gager                                                        | 5.000              | 27.185             |
|                                                                           | <b>5.000</b>       | <b>27.185</b>      |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                                 |                    |                    |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder                        | 18.114             | 5.093              |
| Andre finansielle omkostninger                                            | 3.889.311          | 6.286.140          |
|                                                                           | <b>3.907.425</b>   | <b>6.291.233</b>   |
| <b>3. Investeringsjendomme</b>                                            |                    |                    |
| Kostpris primo                                                            | 126.317.973        | 126.317.973        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                                    | <b>126.317.973</b> | <b>126.317.973</b> |
| Regulering til dagsværdi primo                                            | -6.317.973         | -11.317.973        |
| Årets regulering til dagsværdi                                            | 5.000.000          | 5.000.000          |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>                                    | <b>-1.317.973</b>  | <b>-6.317.973</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                       | <b>125.000.000</b> | <b>120.000.000</b> |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                                              |                    |                    |
| Virksomhedskapital primo                                                  | 48.000.000         | 15.500.000         |
| Kontant kapitaludvidelse                                                  | 0                  | 32.500.000         |
|                                                                           | <b>48.000.000</b>  | <b>48.000.000</b>  |
| 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.           |                    |                    |
| <b>5. Overført resultat</b>                                               |                    |                    |
| Overført resultat primo                                                   | -9.824.787         | -18.080.074        |
| Årets overførte overskud eller underskud                                  | 5.927.385          | 8.255.287          |
|                                                                           | <b>-3.897.402</b>  | <b>-9.824.787</b>  |

**Noter**

|                                   |                             |                                | <u>31/12 2014</u>                | <u>31/12 2013</u>                |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>6. Gældsforpligtelser</b>      |                             |                                |                                  |                                  |
|                                   | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2014</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2013</u> |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | <u>4.354.636</u>            | <u>32.100.000</u>              | <u>77.077.749</u>                | <u>107.831.900</u>               |
|                                   | <b><u>4.354.636</u></b>     | <b><u>32.100.000</u></b>       | <b><u>77.077.749</u></b>         | <b><u>107.831.900</u></b>        |

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

**8. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

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

Der er endvidere aftalt, at der efter d. 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%.