

**K/S PV Caltane
CVR-nr. 25105117
Kollelevbakken 23
2830 Virum**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2016

Dirigent

Navn: Michael Mikkelsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S PV Caltane
Kollelevbakken 23
2830 Virum

CVR-nr.: 25105117
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Michael Mikkelsen
Michael Askjær
Christian Døcker

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S PV Caltane.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 25.05.2016

Bestyrelse

Michael Mikkelsen

Michael Askjær

Christian Døcker

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S PV Caltane

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S PV Caltane for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen, samt note 3 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 16.941 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 25.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Larsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendom, der er erhvervet den 1. december 2000 og som er beliggende Vejlevej 2, 8700 Horsens.

Der er i kommanditselskabet tegnet 500 andele fordelt på 4 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.087 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld med 833 t.kr.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 16.941 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,0 % p.a. (2014: 7,0% p.a.). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Dagsværdien af den fastforrentede bankgæld er i 2015 reguleret med 306 t.kr. Det akkumulerede kurstab af bankgælden som følge af renteændring udgør pr. 31. december 2015 i alt 1.712 t.kr. Dette vil blive tilbageført, hvis renteniveauet stiger, idet de fastforrentede bank- og realkreditlån kontinuerligt værdiansættes til det aktuelle renteniveau. Tilsvarende vil den samlede opskrivning på gælden ikke få praktisk betydning, hvis den oprindelige afdragsprofil følges, som den er anført i prospektet udarbejdet i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, idet opskrivningen på gælden da vil blive tilbageført over den resterende låneperiode.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2015 og har sammen med investorernes ordinære indbetalinger oversteget årets aftalte afdrag på lån. For 2016 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med investorernes ordinære indbetalinger og det likvide beredskab dækker årets ordinære afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af årets lejeindtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | | 1.258.884 | 1.234.200 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 527.000 | (555.000) |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 305.604 | (278.568) |
| Andre eksterne omkostninger | | (68.614) | (65.179) |
| Ejendomsomkostninger | | <u>(57.404)</u> | <u>(76.846)</u> |
| Driftsresultat | | 1.965.470 | 258.607 |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 17.080 | 27.978 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(895.657)</u> | <u>(937.946)</u> |
| Årets resultat | | <u>1.086.893</u> | <u>(651.361)</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>1.086.893</u> | <u>(651.361)</u> |
| | | <u>1.086.893</u> | <u>(651.361)</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|---|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 16.941.000 | 16.414.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>16.941.000</u> | <u>16.414.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>16.941.000</u> | <u>16.414.000</u> |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | 136.458 | 241.378 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.468 | 1.549 |
| Tilgodehavender | | <u>138.926</u> | <u>242.927</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>52.714</u> | <u>18.442</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>191.640</u> | <u>261.369</u> |
| Aktiver | | <u><u>17.132.640</u></u> | <u><u>16.675.369</u></u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | 4 | 6.217.047 | 6.049.047 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(1.574.515)</u> | <u>(2.661.408)</u> |
| Egenkapital | | <u>4.642.532</u> | <u>3.387.639</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.232.511 | 12.057.009 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 372.694 | 372.694 |
| Anden gæld | | <u>159.913</u> | <u>159.913</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>11.765.118</u> | <u>12.589.616</u> |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 515.000 | 476.000 |
| Ansvarlig lånekapital | | 168.990 | 180.864 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | <u>41.000</u> | <u>41.250</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>724.990</u> | <u>698.114</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>12.490.108</u> | <u>13.287.730</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>17.132.640</u> | <u>16.675.369</u> |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 6.049.047 | (2.661.408) | 3.387.639 |
| Kapitalforhøjelse | 168.000 | 0 | 168.000 |
| Årets resultat | 0 | 1.086.893 | 1.086.893 |
| Egenkapital ultimo | 6.217.047 | (1.574.515) | 4.642.532 |

Noter

| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|--|--------------------|----------------------|
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Øvrige finansielle indtægter | 17.080 | 27.978 |
| | 17.080 | 27.978 |
| | | |
| | | |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 856.506 | 892.303 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 39.151 | 45.643 |
| | 895.657 | 937.946 |
| | | |
| | | |
| | | Investerings- |
| | | ejendomme |
| | | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 15.072.400 |
| Kostpris ultimo | | 15.072.400 |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | | 1.341.600 |
| Årets dagsværdireguleringer | | 527.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | 1.868.600 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 16.941.000 |

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er fastsat til 7,0% og udviser en dagsværdi på 16,9 mio. kr. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 6,0% vil medføre en dagsværdi på ejendommen på 19,8 mio. kr. og en afkastsats på 8,0 % vil medføre en dagsværdi på 14,8 mio. kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 500 stk. kommanditistanparter a 25.000 kr., svarende til 12.500.000 kr., hvoraf der er indbetalt 6.217.047 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2015 er 6.282.953 kr.

Noter

| | Forfald inden 12 måneder 2014 kr. | Forfald inden 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr. |
|---|--|--|--|---|
| 5. Langfristede gælds- forpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 476.000 | 515.000 | 11.232.511 | 8.371.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 0 | 372.694 | 372.694 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 159.913 | 159.913 |
| | 476.000 | 515.000 | 11.765.118 | 8.903.607 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 16.941 t.kr.