

**K/S Egeskovvej, Horsens**  
Gentoftevej 17  
8000 Aarhus  
CVR-nr. 30818377

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Martin Busk

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K/S Egeskovvej, Horsens

Gentoftevej 17

8000 Aarhus

CVR-nr.: 30818377

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Ole Vinkler Simonsen

Martin Busk

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Egeskovvej, Horsens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24.05.2017

### Direktion

Ole Vinkler Simonsen

Martin Busk

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Egeskovvej, Horsens

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Egeskovvej, Horsens for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af selskabsloven

Selskabet har ikke foretaget registrering af selskabets ejere i Det Offentlige Ejerregister, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Registreringen er påset foretaget korrekt i efterfølgende periode.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 24.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 3.466 t.kr., underskuddet fremkommer alene som følge af en negativ dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom på 4.500 t.kr.

Selskabet leverer et overskud på 1.034 t.kr. hvis der ses bort fra denne dagsværdiregulering, mod et overskud på 1.051 t.kr. sidste år, hvor investeringsejendommen ikke blev værdireguleret.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	1.942.307	1.870.949
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(4.500.000)	0
Andre eksterne omkostninger	(399.129)	(278.320)
<b>Driftsresultat</b>	<b>(2.956.822)</b>	<b>1.592.629</b>
Andre finansielle indtægter	25.345	26.940
Andre finansielle omkostninger	(534.560)	(568.818)
<b>Årets resultat</b>	<b>(3.466.037)</b>	<b>1.050.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	(3.466.037)	1.050.751
	<b>(3.466.037)</b>	<b>1.050.751</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		29.500.000	34.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>29.500.000</b>	<b>34.000.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>29.500.000</b>	 <b>34.000.000</b>
 Andre tilgodehavender		29.572	13.864
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.572</b>	<b>13.864</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>1.312.391</b>	 <b>1.972.152</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.341.963</b>	 <b>1.986.016</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>30.841.963</b>	 <b>35.986.016</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		2.083.153	5.549.190
<b>Egenkapital</b>		<b>2.093.153</b>	<b>5.559.190</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.357.433	27.600.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>26.357.433</b>	<b>27.600.175</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.202.535	983.779
Deposita		786.355	761.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.398	24.209
Anden gæld		351.089	1.057.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.391.377</b>	<b>2.826.651</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.748.810</b>	<b>30.426.826</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.841.963</b>	<b>35.986.016</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	10.000	5.549.190	5.559.190
Årets resultat	0	(3.466.037)	(3.466.037)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>2.083.153</b>	<b>2.093.153</b>

Jf. selskabets vedtægter udgør kommanditisternes samlede hæftelse udover stamkapitalen 14.000 t.kr. Der er i 2013 indbetalt 12.871 t.kr. heraf.

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets væsentligste aktiv, investeringsejendommen Egeskovvej 8, 8700 Horsens.

Den lave omsættelighed på markedet for logistikejendomme bevirker, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af aktiverne målt til dagsværdi.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af den afkastbaserede model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens driftafkast for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, som anført i note 2., fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v. konsekvenserne på ejendommens værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er beskrevet i note 2.

Ledelsen har for at understøtte deres vurdering af værdiansættelsen af selskabets ejendom konfereret med en af selskabet uafhængig erhvervsmægler, med henblik på at opnå overbevisning omkring skønnet over dagsværdien.

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	42.066.350
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.066.350</b>
Dagsværdireguleringer primo	(8.066.350)
Årets dagsværdireguleringer	(4.500.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(12.566.350)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.500.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7 % pr. 31.12.2016.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,3 mio. kr.

## Noter

Den faktiske gennemsnitlige leje pr. m2. for ejendommen vurderes, ved genudlejning af et at selskabets lejemål, at udgøre 345 kr. ved udgangen af 2017. Størrelsen på ejendommen udgør 6.392 m2. Der har ikke i regnskabsåret været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået 2 lejekontrakter med lejere hvor den indledende uopsigelighed udløber i 2020, henholdsvis 2023. Alle lejekontrakter kan dermed opsiges med forudgående kontraktmæssig varsel, til ophør, med en frist på henholdsvis 3 år og 5 år.

Der er overfor lejer i mindre omfang indgået aftale om lejefrihed der ikke indgår i afkastopgørelsen.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.202.535	983.779	26.357.433	20.374.146
	<b>1.202.535</b>	<b>983.779</b>	<b>26.357.433</b>	<b>20.374.146</b>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet sikkerhed i selskabets investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 29.500 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og afgifter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

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