

# **K/S Generatorvej 4**

**c/o Stanico A/S  
Havnegade 36  
5000 Odense C**

**CVR-nr. 24 24 92 47**

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. maj 2022

---

Thor Stadil  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Generatorvej 4.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. maj 2022

### **Direktion**

Thor Stadil

Theis Christen Grønlund

### **Bestyrelse**

Thor Stadil

Theis Christen Grønlund

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejerne i K/S Generatorvej 4***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Generatorvej 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

### **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.

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.

Odense, den 20. maj 2022

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Gert Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35430

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Generatorvej 4  
c/o Stanico A/S  
Havnegade 36  
5000 Odense C

Telefon: 65480223

CVR-nr.: 24 24 92 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Thor Stadil  
Theis Christen Grønlund

### Direktion

Thor Stadil  
Theis Christen Grønlund

### Revisor

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5100 Odense C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og hermed beslægtede aktiviteter.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2021 er der anvendt individuelle fastsatte afkastkrav.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med ca. 5,1 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 6 mio. kr.

Ejendommene anvendes til erhvervsformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25 procent.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Vedrørende bedømmelsen af kommanditselskabets aktiver og passiver, dets økonomiske stilling samt resultat af kommanditselskabets drift i det forløbne år har der efter vores skøn ikke været forhold af særlig betydning, som ikke fremstår af årsrapporten, og der er ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af kommanditselskabets økonomiske stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Generatorvej 4 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter og huslejenedslag til lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv.. såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.076.922</b>	<b>3.567.387</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.076.922</b>	<b>3.567.387</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.884.563</u>	<u>517.765</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.961.485</b>	<b>4.085.152</b>
Finansielle indtægter	1	26.366	15.987
Finansielle omkostninger	2	<u>-6.117</u>	<u>-17.072</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>6.981.734</u></u></b>	<b><u><u>4.084.067</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	2.000.000
Overført resultat		<u>4.981.734</u>	<u>2.084.067</u>
		<b><u><u>6.981.734</u></u></b>	<b><u><u>4.084.067</u></u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>69.177.800</u>	<u>65.450.417</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>69.177.800</b></u>	<u><b>65.450.417</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>69.177.800</b></u>	<u><b>65.450.417</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		786	26.561
Andre tilgodehavender		3.380.327	1.965.213
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.726</u>	<u>23.191</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.404.839</b></u>	<u><b>2.014.965</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>211.560</b></u>	<u><b>1.157.463</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.616.399</b></u>	<u><b>3.172.428</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>72.794.199</b></u></u>	<u><u><b>68.622.845</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Overført resultat		65.520.509	60.538.776
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>69.420.509</u></b>	<b><u>64.438.776</u></b>
Modtagne forudbetalinger		877.747	1.900.000
Leverandører og serviceydelser		684.255	268.192
Gæld til tilknyttede virksomheder		112.951	112.951
Anden gæld		43.138	229.018
Periodeafgrænsningsposter		0	170.075
Deposita		<u>1.655.599</u>	<u>1.503.833</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.373.690</u></b>	<b><u>4.184.069</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.373.690</u></b>	<b><u>4.184.069</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>72.794.199</u></b>	<b><u>68.622.845</u></b>

**Noter**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>26.366</u>	<u>15.987</u>
	<b><u>26.366</u></b>	<b><u>15.987</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.500	6.020
Andre finansielle omkostninger	<u>3.617</u>	<u>11.052</u>
	<b><u>6.117</u></b>	<b><u>17.072</u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	70.909.979
Tilgang i årets løb	<u>842.820</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>71.752.799</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2021	-5.459.562
Årets opskrivninger	<u>2.884.563</u>
Dagsværdiregulering 31. december 2021	<u>-2.574.999</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>69.177.800</u></u></b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes af flere faktorer hvor en af de væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav. Ejendommene anvendes til erhvervsformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25 procent.

Ledelsen fastsætter afkastkravet blandt andet ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold m.m.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med ca. 5,1 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 6 mio. kr.

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.900.000	62.538.775	0	64.438.775
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.000.000	0	-2.000.000
Årets resultat	0	4.981.734	2.000.000	6.981.734
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>1.900.000</b>	<b>65.520.509</b>	<b>2.000.000</b>	<b>69.420.509</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er deponeret ejerpantebrev, nominelt 27.519 t.kr. med pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pansat ejendom pr. 31.12.2021 udgør 69.178 t.kr. og gælden i ejendommene udgør 0 kr.