

# **K/S Generatorvej 4**

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

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

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. maj 2021

---

Thor Stadil  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 5. maj 2021

### **Direktion**

Thor Stadil

Theis Christen Grønlund

### **Bestyrelse**

Thor Stadil

Theis Christen Grønlund

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Generatorvej 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 5. maj 2021

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 2020

Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Thor Stadil  
Theis Christen Grønlund

### Direktion

Thor Stadil  
Theis Christen Grønlund

### Revision

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 diskontierungsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2020 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. 4,1 mio kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 4,6 mio kr.

Ejendommene anvendes til erhvervsformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 7,9 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 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 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.567.387</b>	<b>1.039.580</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.567.387</b>	<b>1.039.580</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>517.765</u>	<u>-149.595</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.085.152</b>	<b>889.985</b>
Finansielle indtægter	1	15.987	24.536
Finansielle omkostninger	2	<u>-17.072</u>	<u>-209.441</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.084.067</b>	<b>705.080</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.084.067</u></b>	<b><u>705.080</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.084.067</u>	<u>705.080</u>
		<b><u>4.084.067</u></b>	<b><u>705.080</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>65.450.417</u>	<u>64.932.652</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>65.450.417</b></u>	<u><b>64.932.652</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>65.450.417</b></u>	<u><b>64.932.652</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.561	257.526
Andre tilgodehavender		1.965.213	3.399.226
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.191</u>	<u>22.736</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.014.965</b></u>	<u><b>3.679.488</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.157.463</b></u>	<u><b>50.025</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.172.428</b></u>	<u><b>3.729.513</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>68.622.845</b></u></u>	<u><u><b>68.662.165</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Overført resultat		<u>62.538.776</u>	<u>58.454.709</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>64.438.776</u></b>	<b><u>60.354.709</u></b>
Modtagne forudbetalinger		1.900.000	2.900.000
Leverandører og serviceydelser		268.192	201.766
Gæld til tilknyttede virksomheder		112.951	112.951
Anden gæld		229.018	3.426.299
Periodeafgrænsningsposter		170.075	357.382
Deposita		<u>1.503.833</u>	<u>1.309.058</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.184.069</u></b>	<b><u>8.307.456</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.184.069</u></b>	<b><u>8.307.456</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>68.622.845</u></b>	<b><u>68.662.165</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>15.987</u>	<u>24.536</u>
	<b><u>15.987</u></b>	<b><u>24.536</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.020	6.020
Andre finansielle omkostninger	<u>11.052</u>	<u>203.421</u>
	<b><u>17.072</u></b>	<b><u>209.441</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Investe- ringsejendom- me</u>
Kostpris 1. januar 2020		<u>70.909.979</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>70.909.979</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2020		-5.977.327
Årets opskrivninger		<u>517.765</u>
Dagsværdiregulering 31. december 2020		<u>-5.459.562</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b><u>65.450.417</u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 7,9 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. 4,1 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 4,6 mio. kr.



## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.900.000	58.454.709	60.354.709
Årets resultat	0	4.084.067	4.084.067
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>1.900.000</u></b>	<b><u>62.538.776</u></b>	<b><u>64.438.776</u></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. 31.12.2020 udgør 65.450 t.kr. og gælden i ejendommene udgør 0 kr.