

K/S Generatorvej 4

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

CVR-nr. 24 24 92 47

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. maj 2024

Thor Stadil
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 24. maj 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 24. maj 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Gert Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne35430

Abdul Wahab Ashraf
statsautoriseret revisor
mne46664

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 2023

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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 56 mio.kr. Dagsværdien er opgjort på grundlag afkastbaserede modeller, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2023 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. 3,5 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

Ejendommene anvendes til erhvervsformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 7,4 %.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 202 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		3.967.863	3.300.731
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.967.863	3.300.731
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-13.766.500</u>	<u>-85.100</u>
Resultat før finansielle poster		-9.798.637	3.215.631
Finansielle indtægter		152.343	31.662
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-978</u>
Årets resultat		<u>-9.646.294</u>	<u>3.246.315</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	2.000.000
Overført resultat		<u>-9.646.294</u>	<u>1.246.315</u>
		<u>-9.646.294</u>	<u>3.246.315</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>55.945.600</u>	<u>69.712.100</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.945.600</u>	<u>69.712.100</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.945.600</u>	<u>69.712.100</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.688	662
Andre tilgodehavender		4.022.223	3.215.647
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.117</u>	<u>23.166</u>
Tilgodehavender		<u>4.048.028</u>	<u>3.239.475</u>
Likvide beholdninger		<u>2.044.552</u>	<u>347.637</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.092.580</u>	<u>3.587.112</u>
Aktiver i alt		<u>62.038.180</u>	<u>73.299.212</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		1.900.000	1.900.000
Overført resultat		57.120.530	66.766.824
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Egenkapital	2	<u>59.020.530</u>	<u>70.666.824</u>
Leverandører og serviceydelser		273.392	135.552
Gæld til tilknyttede virksomheder		120.452	120.451
Anden gæld		292.040	447.686
Periodeafgrænsningsposter	3	294.881	0
Deposita		<u>2.036.885</u>	<u>1.928.699</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.017.650</u>	<u>2.632.388</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.017.650</u>	<u>2.632.388</u>
Passiver i alt		<u>62.038.180</u>	<u>73.299.212</u>

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>72.372.199</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>72.372.199</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2023	-2.660.099
Årets værdiregulering	<u>-13.766.500</u>
Dagsværdiregulering 31. december 2023	<u>-16.426.599</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>55.945.600</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 industri- og logistikejendomme på i alt 12.626 m² beliggende i Storkøbenhavn-området. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er anvendt:

Industri- og logistikejendomme beliggende i Storkøbenhavn-området 6,75 – 8 % (vægtet gennemsnit 7,4 %) (31.12.2022: 6,4 – 7,4 %, hhv. 6,9 %).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,5 mio. kr.,

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen: Ejendommene har et normaliseret driftsresultat i gennemsnit på 320 kr./m².

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 4.431 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.900.000	66.766.824	2.000.000	70.666.824
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-9.646.294	0	-9.646.294
Egenkapital 31. december 2023	1.900.000	57.120.530	0	59.020.530

3 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.