



K/S 6. Julivej, Fredericia

Magnoliavej 12, st., 5250 Odense SV
CVR-nr. 26761530

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.02.2020

Anders Holmsberg
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S 6. Julivej, Fredericia

Magnoliavej 12, st.

5250 Odense SV

CVR-nr.: 26761530

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Torben Hjorth

Søren Abildgaard Pedersen

Anders Holmsberg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S 6. Julivej, Fredericia.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.02.2020

Direktion

Torben Hjorth

Søren Abildgaard Pedersen

Anders Holmsberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S 6. Julivej, Fredericia

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S 6. Julivej, Fredericia for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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.

København, den 10.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Kim Takata Mücke

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 10944

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 738 y Fredericia bygrunde, beliggende 6. Julivej 67, 7000 Fredericia med et samlet areal på 6.678 m².

Selskabet har ingen ansatte.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er solgt i 2019 med overtagelsesdag den 7. januar 2020, og selskabets gæld er efterfølgende indfriet. Hovedparten af selskabets likviditetsoverskud efter indfrielsen af selskabets gæld er udloddet, dog således at der henstår midler til afdækning af selskabets kreditorer.

Der er foretaget en opskrivning på 5.210 t.kr. af investeringsejendommen til salgssummen fratrukket handelsomkostninger. Den indregnede værdi af investeringsejendommen udgør 66.224 t.kr.

Selskabet forventes likvideret i løbet af 2020 og senest 01.11.2020.

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 4.998.850 | 4.953.908 |
| Andre eksterne omkostninger | | (184.687) | (187.411) |
| Ejendomsomkostninger | | (128.110) | (104.477) |
| Bruttoresultat | | 4.686.053 | 4.662.020 |
| Andre finansielle omkostninger | | (797.906) | (875.971) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 3.888.147 | 3.786.049 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 5.209.622 | (3.708.347) |
| Årets resultat | | 9.097.769 | 77.702 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 9.097.769 | 77.702 |
| Resultatdisponering | | 9.097.769 | 77.702 |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 66.224.170 | 61.014.548 |
| Materielle aktiver | 1 | 66.224.170 | 61.014.548 |
| Anlægsaktiver | | 66.224.170 | 61.014.548 |
| Likvide beholdninger | | 792.522 | 1.034.997 |
| Omsætningsaktiver | | 792.522 | 1.034.997 |
| Aktiver | | 67.016.692 | 62.049.545 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 10.000 | 10.000 |
| Øvrige reserver | | 1.328.540 | 1.328.540 |
| Overført overskud eller underskud | | 33.801.008 | 25.103.239 |
| Egenkapital | | 35.139.548 | 26.441.779 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 31.576.302 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 31.576.302 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 31.576.308 | 3.230.689 |
| Anden gæld | | 300.836 | 800.775 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 31.877.144 | 4.031.464 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 31.877.144 | 35.607.766 |
| | | | |
| Passiver | | 67.016.692 | 62.049.545 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 2 | | |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 3 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Øvrige reserver kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 10.000 | 1.328.540 | 25.103.239 | 26.441.779 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (400.000) | (400.000) |
| Årets resultat | 0 | 0 | 9.097.769 | 9.097.769 |
| Egenkapital ultimo | 10.000 | 1.328.540 | 33.801.008 | 35.139.548 |

Noter

1 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 62.556.123 |
| Kostpris ultimo | 62.556.123 |
| Dagsværdireguleringer primo | (1.541.575) |
| Årets dagsværdireguleringer | 5.209.622 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 3.668.047 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 66.224.170 |

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 66.224.170 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld. Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

3 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet 6. Julivej, Fredericia ApS.

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 består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

Ejendomsomkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien er opgjort til salgssummen fratrukket handelsomkostninger.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Såfremt der pr. balancedagen er indgået bindende salgsaftale af investeringsjendom med deraf afledt forpligtelse til at indfri prioritetsgæld, som er uafregnet pr. balancedagen, indregnes prioritetsgæld til nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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