

K/S Laboris I, Horsens

CVR-nr. 26 85 02 74

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2019

Dirigent:

.....
Jørgen Modvig



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for K/S Laboris I, Horsens.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. marts 2019
Bestyrelse:

.....
Jørgen Modvig
formand

.....
Klaus Gørvig

.....
Jan Mygdam

.....
Jan Poulsen

.....
Claus König Jepsen

.....
Carsten Normann Christensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til komplementarer og kommanditister i K/S Laboris I, Horsens

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Laboris I, Horsens for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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 virksomhedens interne kontrol. Den uafhængige revisors påtegning
- ▶ 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 virksomhedens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 bl.a. 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.

Horsens, den 25. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jens Møller
statsaut. revisor
mne 9387

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Laboris I, Horsens
Adresse, postnr. by	Ediths Allé 1, 5250 Odense SV
CVR-nr.	CVR-nr. 26 85 02 74
Stiftet	5. september 2002
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar –31. december
E-mail	jmy@jm-invest.dk
Bestyrelse	Jørgen Modvig, formand Klaus Gervig Jan Mygdam Jan Poulsen Claus König Jepsen Carsten Normann Christensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed fra 4 ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende på grund af den negative værdiregulering af ejendomme i 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsaf-læggelsen for 2018.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Laboris I, Horsens, for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter indregnet med de beløb, som vedrører regnskabsåret, værdiregulering af ejendomme og avance ved salg af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til dagsværdier. Beregning af dagsværdi er foretaget på grundlag af en afkastbaseret model. Indregning af værdireguleringer sker i resultatopgørelsen.

Anvendelse af dagsværdier betyder, at der ikke afskrives på aktiverne.

Kapitalinteresse i tilknyttet virksomhed

Kapitalinteresse i tilknyttet virksomhed måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til nominel restgæld

Skat

Som følge af at K/S Laboris I, Horsens, ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat samt udskudte skatter på selskabets ejendom.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
			tkr.
Nettoomsætning	1	4.044.085	3.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-1.908.100	0
Driftsudgifter, ejendomme		-212.519	-168
Administrationsudgifter		-129.732	-114
Øvrige indtægter		0	0
Øvrige udgifter		0	0
Resultat før finansielle poster		1.793.734	3.689
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-709.948	-778
Årets resultat		1.083.786	2.911

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2018	2017
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	57.327.880	57.328
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3	125.000	125
Anlægsaktiver i alt		57.452.880	57.453
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende hos lejere		0	0
Omsætningsaktiver i alt		0	0
AKTIVER I ALT		57.452.880	57.453
PASSIVER			
Egenkapital			
(Kommanditkapital udgør 21.000 tkr.)	4		
Kontant del af kommanditkapital		667.807	668
Overført resultat		28.656.628	27.909
Egenkapital i alt		29.324.435	28.577
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita	5	187.500	188
Prioritetsgæld		22.237.861	23.727
		22.425.361	23.915
Kortfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld under 1 år		1.500.000	1.490
Bankgæld		3.203.367	2.159
Lån, komplementar		134.149	125
Anden gæld		865.568	1.187
		5.703.084	4.961
Gældsforpligtelser i alt		28.128.445	28.876
PASSIVER I ALT		57.452.880	57.453
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser m.v.	6		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2018	2017
		tkr.
1 Nettoomsætning		
Huslejeindtægter m.v.	4.044.085	3.971
2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2017 tkr.
Kostpris 1. januar 2018	51.357.534	51.358
Årets tilgang	1.908.100	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2018	53.265.634	51.358
Værdiregulering 1. januar 2018	5.970.346	5.970
Årets værdiregulering	-1.908.100	0
Værdiregulering 31. december 2018	4.062.246	5.970
Afskrivninger 1. januar 2018	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 31. december 2018	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	57.327.880	57.328
Ejendomsværdi pr. 1. januar 2017 udgør 36.569 tkr.		
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Laboris I ApS	125.000	125

Årsregnskab 1. januar – 31. december

4 Egenkapital

	Jørgen Modvig	Klaus Gervig	Jan Mygdam	Jan Poulsen	Claus König	Carsten Normann	I alt
Primo saldo	4.762.775	4.762.774	4.762.775	4.762.775	4.762.775	4.762.775	28.576.649
Andel af resultat	180.631	180.631	180.631	180.631	180.631	180.631	1.083.786
	4.943.406	4.943.405	4.943.406	4.943.406	4.943.406	4.943.406	29.660.435
Udbetalt i 2018	-56.000	-56.000	-56.000	-56.000	-56.000	-56.000	-336.000
	<u>4.887.406</u>	<u>4.887.405</u>	<u>4.887.406</u>	<u>4.887.406</u>	<u>4.887.406</u>	<u>4.887.406</u>	<u>29.324.435</u>

Kommanditkapitalen udgør 21.000.000 kr., svarende til 42 andele af 500.000 kr.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

5 Langfristet gæld

	Forfald inden 1 år	Forfald efter 1 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	1.500.000	22.237.861	16.000.000
Deposita	0	187.500	187.500
	<u>1.500.000</u>	<u>22.425.361</u>	<u>16.187.500</u>

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 23.738 tkr. og bankgæld 3.203 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 57.328 tkr.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser. Udskudte skatteforpligtelser er ikke medtaget, da selskabet ikke er et selvstændigt skatteobjekt.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus Gervig

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-363787051325

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-03-25 11:24:29Z

NEM ID 

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-343108118481

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-03-25 11:27:57Z

NEM ID 

Jørgen Modvig

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-661652280408

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-03-25 15:04:29Z

NEM ID 

Jan Mygdam

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-483952278246

IP: 93.90.xxx.xxx

2019-03-25 20:54:21Z

NEM ID 

Carsten Normann Christensen

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-694077092895

IP: 85.191.xxx.xxx

2019-03-27 11:40:20Z

NEM ID 

Claus König Jepsen

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-990486287269

IP: 188.114.xxx.xxx

2019-03-27 16:19:30Z

NEM ID 

Jens Møller

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-318801308061

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-03-28 07:27:48Z

NEM ID 

Jørgen Modvig

Dirigent

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-661652280408

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-04-10 13:41:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YX01F-4OKT6-VBQAU-OSDQH-ZNFMY-AQG7K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>