

K/ S Laboris I Horsens

Ediths Allé 1, 5250 Odense SV

CVR-nr. 26 85 02 74

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2020

Dirigent:

.....
Jan Mygdam



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Laboris I Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. april 2020
Kommanditisterne:

.....
Jørgen Modvig
formand

.....
Klaus Gervig

.....
Jan Mygdam

.....
Jan Poulsen

.....
Claus König Jepsen

.....
Carsten Normann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Laboris I Horsens

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Laboris I Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 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.

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 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 6. april 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor
mne32748

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Laboris I Horsens
Adresse, postnr., by	Ediths Allé 1, 5250 Odense SV
CVR-nr.	26 85 02 74
Stiftet	5. september 2002
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Kommanditisterne / bestyrelse	Jørgen Modvig, formand Klaus Gervig Jan Mygdam Jan Poulsen Claus König Jepsen Carsten Normann
Komplementar	Laboris I ApS
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.104.666 kr. mod et overskud på 1.083.786 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 32.908.155 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Som anført under anvendt regnskabspraksis note 2, hvortil der henvises, er der foretaget korrektion (forøgelse) af egenkapitalen primo året.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2020 i lighed med 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Nettoomsætning	4.160.342	4.044.085
	Ejendomsomkostninger	-280.474	-212.519
	Andre eksterne omkostninger	-127.715	-129.732
	Bruttoresultat	3.752.153	3.701.834
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.752.153	3.701.834
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.908.100
	Resultat før finansielle poster	3.752.153	1.793.734
3	Finansielle omkostninger	-647.487	-709.948
	Årets resultat	3.104.666	1.083.786
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.104.666	1.083.786
		3.104.666	1.083.786

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	57.327.880	57.327.880
		<u>57.327.880</u>	<u>57.327.880</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>57.327.880</u>	<u>57.327.880</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos kommanditister	125.000	125.000
		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>57.452.880</u></u>	<u><u>57.452.880</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditist-kapital	667.807	667.807
	Overført resultat	32.240.348	29.345.682
	Egenkapital i alt	32.908.155	30.013.489
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	20.738.159	22.237.861
	Deposita	187.500	187.500
		20.925.659	22.425.361
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.500.000	1.500.000
	Gæld til banker	1.475.086	3.203.367
	Gæld til tilknyttede virksomheder	139.216	134.149
	Anden gæld	504.764	176.514
		3.619.066	5.014.030
	Gældsforpligtelser i alt	24.544.725	27.439.391
	PASSIVER I ALT	57.452.880	57.452.880

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	667.807	27.572.842	28.240.649
Regulering af egenkapital	0	671.997	671.997
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	667.807	28.244.839	28.912.646
Overført via resultatdisponering	0	1.083.786	1.083.786
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	17.057	17.057
Egenkapital 1. januar 2019	667.807	29.345.682	30.013.489
Overført via resultatdisponering	0	3.104.666	3.104.666
Udloddet udbytte	0	-210.000	-210.000
Egenkapital 31. december 2019	667.807	32.240.348	32.908.155

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Laboris I Horsens for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Korrektion af fejl

Selskabet har tidligere indregnet skyldig post til udvendig vedligeholdelse af selskabets ejendomme. Indregningen anses ikke i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis, hvorfor der er sket korrektion heraf pr. 1. januar 2018.

Den beløbsmæssige effekt udgør en forøgelse af egenkapitalen pr. 1. januar 2018 med 677 t.kr. samt resultat for 2018 med 12 t.kr., hvorved egenkapitalen pr. 31. december 2018 er forøget med 689 t.kr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter indregnet med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Foreslået udbytte

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2019	2018
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.019	6.472
Andre finansielle omkostninger	640.468	703.476
	<u>647.487</u>	<u>709.948</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	53.265.634
Kostpris 31. december 2019	53.265.634
Opskrivninger 1. januar 2019	4.062.246
Opskrivninger 31. december 2019	4.062.246
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>57.327.880</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.238.159	1.500.000	20.738.159	14.738.159
Deposita	187.500	0	187.500	0
	<u>22.425.659</u>	<u>1.500.000</u>	<u>20.925.659</u>	<u>14.738.159</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Ingen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 22.238 t.kr. og bankgæld 1.475 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 57.328 tkr. 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.”

Jan Mygdam

Direktion

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-483952278246

IP: 93.90.xxx.xxx

2020-04-07 08:19:11Z

NEM ID 

Jan Mygdam

Dirigent

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-483952278246

IP: 93.90.xxx.xxx

2020-04-07 08:22:42Z

NEM ID 

Jan Mygdam

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-483952278246

IP: 93.90.xxx.xxx

2020-04-07 08:22:42Z

NEM ID 

Jørgen Modvig

Formand

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-661652280408

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-04-07 11:27:48Z

NEM ID 

Carsten Normann

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-694077092895

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-04-07 12:43:33Z

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

2020-04-07 13:45:44Z

NEM ID 

Klaus Gervig

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-363787051325

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-04-09 11:55:10Z

NEM ID 

Claus König Jepsen

Bestyrelse

På vegne af: K/S Laboris I, Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-990486287269

IP: 62.242.xxx.xxx

2020-04-15 06:24:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NHBMV-SUITZ5-7WHB6-2JGCC-U27LL-IE8YH

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>

PENNEO

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

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

Kenneth Skov Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257426637

IP: 85.218.xxx.xxx

2020-04-16 11:31:12Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>