

# FABRIKSVEJ 4, ODENSE ApS

Oldenburg Alle 7, st.  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/02/2019**

---

**Brian I. Petersen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** FABRIKSVEJ 4, ODENSE ApS  
Oldenburg Alle 7, st.  
2630 Taastrup

Telefonnummer: 32100010

CVR-nr: 29790396

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Hermodsvej 5A, st. th.  
8230 Åbyhøj  
DK Danmark  
CVR-nr: 33160364  
P-enhed: 1016330201

# Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for Fabriksvej 4, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 06/02/2019

## Direktion

Jakob Kvist

## Bestyrelse

Brian I. Petersen

Ib Schwensen

Thomas Neerskov

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelse og direktion anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Fabriksvej 4, Odense ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Fabriksvej 4, Odense ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 06/02/2019

Carsten Mikkelsen , mne28658

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 33160364

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i K/S Fabriksvej, Odense, hvis formål er at eje og drive udlejningsejendomme.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet er komplementar i K/S Fabriksvej, Odense og har udlånt hele sin frie kapital til K/S Fabriksvej, Odense kr. 168.494. Det fremgår af årsregnskabet for K/S Fabriksvej, Odense at egenkapitalen er negativ med kr. 1.476.649. Den negative egenkapital er opstået i forbindelse med nedskrivning af ejendom i forbindelse med tomgang på lejemål. Fra og med 2015 er ejendommen igen udlejet fuldt ud, om end til en lavere husleje end tidligere. Under forudsætning om fuld udlejning i de kommende år forventes en positiv egenkapital at blive genetableret i 2020, hvorfor ledelsen har valgt ikke at nedskrive på tilgodehavende og medtage en forpligtelse som komplementar hos K/S Fabriksvej, Odense. Der kan dog naturligvis være usikkerhed forbundet hermed under hensyntagen til fremtidige forudsætninger, som beskrevet ovenfor.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

## Resultatopgørelse

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balance

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Eksterne omkostninger .....		-3.125	-3.125
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-3.125</b>	<b>-3.125</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-3.125</b>	<b>-3.125</b>
Andre finansielle indtægter .....		8.078	7.892
Øvrige finansielle omkostninger .....		-32	-34
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.921</b>	<b>4.733</b>
Skat af årets resultat .....		-1.078	-1.034
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.843</b>	<b>3.699</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.843	3.699
<b>I alt .....</b>		<b>3.843</b>	<b>3.699</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre tilgodehavender .....		168.494	164.607
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>168.494</b>	<b>164.607</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>168.494</b>	<b>164.607</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>168.494</b>	<b>164.607</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		39.291	35.448
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>164.291</b>	<b>160.448</b>
Skyldig selskabsskat .....		1.078	1.034
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.125	3.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.203</b>	<b>4.159</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.203</b>	<b>4.159</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>168.494</b>	<b>164.607</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	35.448	160.448
Årets resultat .....	0	3.843	3.843
Egenkapital, ultimo .....	125.000	39.291	164.291

# Noter

## 1. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabet er komplementar i K/S Fabriksvej, Odense og har udlånt hele sin frie kapital til K/S Fabriksvej, Odense kr. 168.494. Det fremgår af årsregnskabet for K/S Fabriksvej, Odense at egenkapitalen er negativ med kr. 1.476.649. Den negative egenkapital er opstået i forbindelse med nedskrivning af ejendom i forbindelse med tomgang på lejemål. Fra og med 2015 er ejendommen igen udlejet fuldt ud, om end til en lavere husleje end tidligere. Under forudsætning om fuld udlejning i de kommende år forventes en positiv egenkapital at blive genetableret i 2020, hvorfor ledelsen har valgt ikke at nedskrive på tilgodehavende og medtage en forpligtelse som komplementar hos K/S Fabriksvej, Odense. Der kan dog naturligvis være usikkerhed forbundet hermed under hensyntagen til fremtidige forudsætninger, som beskrevet ovenfor.

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i K/S Fabriksvej, Odense, hjemsted Høje-Taastrup, hvorefter selskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Pr. 31. december 2018 har K/S Fabriksvej, Odense følgende forpligtelser:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktiver i alt	10.067.404	10.338.66
Gæld	11.544.053	12.163.611
Egenkapital	-1.476.649	-1.824.945

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har overfor pengeinstitut kautioneret for al mellemværende, som pengeinstituttet måtte have med K/S Fabriksvej, Odense. Engagementet udgør 31/12 2018 kr. 0.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2018</b>
	0