

K/S Landbrugsvej, Odense

Merkurvej 1 K, 7.
7400 Herning
CVR-nr. 29833087

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2019

Dirigent



Navn: Morten Bay Brødbæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Landbrugsvej, Odense
Merkurvej 1 K, 7.
7400 Herning

CVR-nr.: 29833087

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Jørn Eiler Vestergaard
Allan Pram Nielsen
Hans Christian Grube

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Landbrugsvej, Odense.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 05.03.2019

Bestyrelse

Jørn Eiler Vestergaard

Allan Pram Nielsen

Hans Christian Grube

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Landbrugsvej, Odense

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Landbrugsvej, Odense for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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". 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 05.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 5KX, Hjaltese By, Dalum, beliggende Landbrugsvej 12, 5260 Odense med et samlet areal på 3.376 m².

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret været en ændring i lejer. Den nye lejekontrakt er uopsigelig frem til 2038.

Investeringsejendommen er på det grundlag uændret optaget til en vurderet dagspris på 21.100 t.kr. (2017: 21.100 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,25% p.a. (2017: 6,75% p.a.).

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings-ejendommen pr. 31. december 2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.593.955	1.593.021
Bruttoresultat		1.593.955	1.593.021
Andre driftsomkostninger		(81.182)	(92.576)
Driftsresultat		1.512.773	1.500.445
Andre finansielle omkostninger		(510.750)	(554.410)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.002.023	946.035
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	100.000
Årets resultat		1.002.023	1.046.035
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.002.023	1.046.035
		1.002.023	1.046.035

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		21.100.000	21.100.000
Materielle anlægsaktiver	1	21.100.000	21.100.000
Anlægsaktiver		21.100.000	21.100.000
Andre tilgodehavender		202	0
Periodeafgrænsningsposter		4.649	4.293
Tilgodehavender		4.851	4.293
Likvide beholdninger		278.369	0
Omsætningsaktiver		283.220	4.293
Aktiver		21.383.220	21.104.293

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Virksomhedskapital	2	1.200.000	1.200.000
Øvrige reserver		1.569.514	1.569.514
Overført overskud eller underskud		5.142.956	4.140.933
Egenkapital		7.912.470	6.910.447
Gæld til realkreditinstitutter		9.825.293	10.633.954
Deposita		593.809	1.564.962
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.419.102	12.198.916
Gæld til realkreditinstitutter		1.216.412	1.657.624
Anden gæld		1.835.236	337.306
Kortfristede gældsforpligtelser		3.051.648	1.994.930
Gældsforpligtelser		13.470.750	14.193.846
Passiver		21.383.220	21.104.293
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	1.569.514	4.140.933	6.910.447
Årets resultat	0	0	1.002.023	1.002.023
Egenkapital ultimo	1.200.000	1.569.514	5.142.956	7.912.470

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>20.158.840</u>
Kostpris ultimo	<u>20.158.840</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>941.160</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>941.160</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.100.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 5,25% p.a. (31.12.2017: 6,75% p.a.). Grundlejen følger netto-
prisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperi-
odisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normal-
indtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens
beliggenhed, den relativt lange uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejefor-
længelse samt lejerens bonitet. Som følge af indgåelse af en langvarig lejekontrakt er afkastkravet re-
duceret i 2018 i forhold til 2017. Herefter korrigeres den kapitaliserede værdi med tillæg af deposita samt
øvrige reguleringer.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommen er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en
række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens at-
traktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 21.100.000 kr. er det bedste udtryk for
ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejen-
dommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan
være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>	<u>Andel af virksomheds - kapital %</u>	<u>Købs- og salgspris kr.</u>
2. Egne kapitalandele				
Erhvervede kapitalandele:				
Kommanditselskabskapital	<u>13.942</u>	<u>167.310</u>	<u>13,9</u>	337.836
	<u>13.942</u>	<u>167.310</u>	<u>13,9</u>	
Beholdning af egne aktier:				
Kommanditselskabskapital	<u>13.942</u>	<u>167.310</u>	<u>13,9</u>	
	<u>13.942</u>	<u>167.310</u>	<u>13,9</u>	

Selskabet har ikke købt eller solgt egne kapitalandele i 2018.

	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
3. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.237.373</u>
	<u>5.237.373</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 21.100.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og pantebrevsgæld.

5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Landbrugsvej 12, Odense ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger, herunder blandt andet bestyrelsesvederlag, administrationsomkostninger, revisions- og advokathonorar.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

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.”

Hans Christian Grube

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-03-08 09:51:59Z

NEM ID 

Hans Christian Grube

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-03-08 09:51:59Z

NEM ID 

Jørn Eiler Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533603310375

IP: 188.178.xxx.xxx

2019-03-12 07:25:09Z

NEM ID 

Allan Pram Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-337469269507

IP: 193.161.xxx.xxx

2019-03-12 14:09:36Z

NEM ID 

Kim Takata Mücke

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-055926721250

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-03-12 14:35:09Z

NEM ID 

Morten Bay Brødbæk

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.xxx.xxx

2019-03-12 16:50:14Z

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>