



## K/S LANDBRUGSVEJ, ODENSE

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

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.02.2020

---

**Morten Bay**  
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	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S LANDBRUGSVEJ, ODENSE

Merkurvej 1 K, 7.

7400 Herning

CVR-nr.: 29833087

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Hans Christian Grube

Allan Pram Nielsen

Jørn Eiler Vestergaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S LANDBRUGSVEJ, ODENSE.

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.

Herning, den 28.02.2020

## Bestyrelse

**Hans Christian Grube**

**Allan Pram Nielsen**

**Jørn Eiler Vestergaard**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S LANDBRUGSVEJ, ODENSE

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S LANDBRUGSVEJ, ODENSE for regnskabsåret 01.01.2019 - 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 28.02.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Kim Takata Mücke**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10944

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 5KX, Hjallesø By, Dalum, beliggende Landbrugsvej 12, 5260 Odense med et samlet areal på 3.376 m<sup>2</sup>.

Selskabet har ingen ansatte.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret gennemført delvis refinansiering bestående af indfrielse af højtforrentet pantebrevsgæld ved optagelse af lavtforrentet realkreditlån med 20 års løbetid og rentetilpasning hvert 5. år.

Investeringsjendommen er optaget til en vurderet dagspris på 21.300 t.kr. (2018: 21.100 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,25% p.a. (2018: 5,25% 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 investeringsejendommen pr. 31. december 2019 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.208.545	1.593.955
Andre driftsindtægter		130.308	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.338.853</b>	<b>1.593.955</b>
Andre driftsomkostninger		(111.083)	(81.182)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.227.770</b>	<b>1.512.773</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.861.035	0
Andre finansielle omkostninger		(501.707)	(510.750)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.587.098</b>	<b>1.002.023</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.787.098</b>	<b>1.002.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.787.098	1.002.023
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.787.098</b>	<b>1.002.023</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		21.300.000	21.100.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>21.300.000</b>	<b>21.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.300.000</b>	<b>21.100.000</b>
Andre tilgodehavender		2.429	202
Periodeafgrænsningsposter		5.273	4.649
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.702</b>	<b>4.851</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>278.369</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.702</b>	<b>283.220</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.307.702</b>	<b>21.383.220</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	3	1.200.000	1.200.000
Øvrige reserver		1.569.514	1.569.514
Overført overskud eller underskud		7.930.054	5.142.956
<b>Egenkapital</b>		<b>10.699.568</b>	<b>7.912.470</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.566.409	9.825.293
Deposita		593.961	593.809
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.160.370</b>	<b>10.419.102</b>
Gæld til realkreditinstitutter		851.043	1.216.412
Bankgæld		256.294	0
Anden gæld		340.427	1.835.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.447.764</b>	<b>3.051.648</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.608.134</b>	<b>13.470.750</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.307.702</b>	<b>21.383.220</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.200.000	1.569.514	5.142.956	7.912.470
Årets resultat	0	0	2.787.098	2.787.098
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.569.514</b>	<b>7.930.054</b>	<b>10.699.568</b>

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter repræsenterer kursgevinst ved indfrielse af pantebrevsgæld.

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.158.840
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.158.840</b>
Dagsværdireguleringer primo	941.160
Årets dagsværdireguleringer	200.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.141.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.300.000</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 5,25% p.a. (31.12.2018: 5,25% p.a.). Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den relativt lange uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Herefter korrigeret 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 attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 21.300.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2019, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

## 3 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %	Købs- og salgspris kr.
Kommanditselskabskapital	13.942	167.310	13,94	337.836
<b>Erhvervede kapitalandele</b>	<b>13.942</b>	<b>167.310</b>	<b>13,94</b>	
Kommanditselskabskapital	13.942	167.310	13,94	
<b>Beholdning af egne kapitalandele</b>	<b>13.942</b>	<b>167.310</b>	<b>13,94</b>	

Selskabet har ikke købt eller solgt egne kapitalandele i 2019.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8.566.409	5.193.638
Deposita	593.961	593.961
	<b>9.160.370</b>	<b>5.787.599</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 21.300.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

#### 6 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.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter i 2019 kursgevinst ved indfrielse af pantebrevsgæld.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt bankgebyrer.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 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.

### 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jørn Eiler Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-533603310375

IP: 188.178.xxx.xxx

2020-03-18 09:35:09Z

NEM ID 

## Hans Christian Grube

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-03-19 09:02:25Z

NEM ID 

## Hans Christian Grube

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-03-19 09:02:25Z

NEM ID 

## Allan Pram Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-337469269507

IP: 188.179.xxx.xxx

2020-03-19 15:53:14Z

NEM ID 

## Kim Takata Mücke

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-055926721250

IP: 87.63.xxx.xxx

2020-03-19 17:03:23Z

NEM ID 

## Morten Bay

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-983232529514

IP: 185.40.xxx.xxx

2020-03-20 07:12:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2Z00B-WNT7E-FEKBY-U8UUX-56TFU-SYM0E

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](mailto: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>