

# **K/S FABRIKSVEJ, ODENSE**

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 .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S FABRIKSVEJ, ODENSE

Oldenburg Alle 7, st.

2630 Taastrup

Telefonnummer: 32100010

CVR-nr: 29845220

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Hermodsvej 5A, st. th.

8230 Åbyhøj

DK Danmark

CVR-nr: 33160364

P-enhed: 1016330201

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for K/S Fabriksvej, Odense.

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

## Bestyrelse

Brian I. Petersen

Ib Schwensen

Thomas Neerskov

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne at for unklade revision for opfyldte.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S Fabriksvej, Odense

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

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 aktiviteter er udlejning af selskabets investeringsejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 346.171 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.476.649. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende. Det forventes på sigt at kunne reetablere egenkapitalen ved fortsat fuld udlejning af ejendommen.

# 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 sidste år.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter eksklusiv moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter de til ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer og tillige administrationsomkostninger, som omfatter omkostninger til administration, advokatbistand, revision, bestyrelsesvederlag m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Aktuel og udskudt skat indregnes ikke i årsrapporten, da kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## Balance

### Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den forventede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som en investeringsejendom.

Investeringsjendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.
Nettoomsætning .....		865.303	850.079
Eksterne omkostninger .....		-279.230	-397.827
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>586.073</b>	<b>452.252</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>586.073</b>	<b>452.252</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	350.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-239.902	-249.180
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>346.171</b>	<b>553.072</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>346.171</b>	<b>553.072</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		346.171	553.072
<b>I alt .....</b>		<b>346.171</b>	<b>553.072</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		9.350.000	9.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>9.350.000</b>	<b>9.350.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.350.000</b>	<b>9.350.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		25.346	25.136
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>25.346</b>	<b>25.136</b>
Likvide beholdninger .....		692.058	963.530
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>717.404</b>	<b>988.666</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.067.404</b>	<b>10.338.666</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	10.000.000	9.997.875
Overført resultat .....		-11.476.649	-11.822.820
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.476.649</b>	<b>-1.824.945</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.268.964	10.848.607
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		135.210	193.158
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.404.174</b>	<b>11.041.765</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		579.643	577.008
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		560.236	544.838
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.139.879</b>	<b>1.121.846</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.544.053</b>	<b>12.163.611</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.067.404</b>	<b>10.338.666</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	4		

# 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 .....	9.997.875	-11.822.820	-1.824.945
Årets resultat .....	0	346.171	346.171
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital .....	2.125	0	2.125
Egenkapital, ultimo .....	10.000.000	-11.476.649	-1.476.649

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendom</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	20.336.436
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.336.436</b>
Op- og nedskrivninger primo	-10.986.436
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-10.986.436</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.350.000</b>

Investeringsjendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for, at opretholde investeringsjendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7,25 %.

Ændringer i afkastkrav	-0,50%	+0,50%
Afkastprocent	6,75%	7,75%
Dagsværdi	10.055.000	8.758.000
Ændring i dagsværdi	705.000	-592.000

## 2. Registreret kapital mv.

	<b>kr.</b>
Kontant andel af stamkapital 28. august 2006	0
Tilgang 2006	520.000
Tilgang 2007	510.000
Tilgang 2008	520.000
Tilgang 2009	680.000
Tilgang 2010	600.000
Tilgang 2011	310.000
Tilgang 2012	4.755.750
Tilgang 2013	104.250
Tilgang 2014	1.364.000
Tilgang 2015	336.000
Tilgang 2016	234.750
Tilgang 2017	63.125
Tilgang 2018	2.125
<b>Kontant andel af stamkapital ultimo</b>	<b><u>10.000.000</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	10.848.607	579.643	10.268.964	7.907.740
Anden gæld	193.158	57.948	135.210	0
	<b><u>11.041.765</u></b>	<b><u>637.591</u></b>	<b><u>10.404.174</u></b>	<b><u>7.907.740</u></b>

#### **4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstandard og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2018 er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regions regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold.

På anskaffelsestidspunktet er ejendommen erhvervet til et afkast på 6,3%. Markedet for tilsvarende ejendomme er vurderet indenfor intervallet 6,9% til 8,4% pr. 31. december 2018.

Den tidligere lejer har i 2008 udbygget og forbedret lejemålet for et betydeligt beløb. Lejemålet ligger desuden tæt på et trafikknudepunkt. På baggrund af oplæg fra ekstern mægler fra november 2011, vurderer ledelsen fortsat at afkastkravet svarer til tilsvarende typer ejendomme.

Det vurderes, at afkastkravet svinger med +/- 0,5% i intervallet 6,75-7,25%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2018 værdiansat til kr. 9,35 mio. mod kr. 9,35 mio. pr. 31. december 2018, svarende til et afkastkrav på 7,25% af driftsresultatet. Hele ejendommen er fortsat fuldt udlejet.

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Der er indgået aftale om administration, som kan opsiges med 12 måneders varsel eller i alt t.kr. 55.

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

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 10.849 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 12.000. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 9.350.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut t.kr. 0 er tinglyst ejerpantebreve med t.kr. 8.000. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 9.350.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

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