

K/S FABRIKSVEJ, ODENSE

Oldenburg Alle 7, st.
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/02/2020

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

e-mailadresse: mail@connla.dk

CVR-nr: 29845220

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONS-ANPARTSSELSKAB

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 2019 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 2019 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Taastrup, den 29/01/2020

Bestyrelse

Brian I. Petersen

Ib Schwensen

Thomas Neerskov

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 2019 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, 29/01/2020

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 2019 udviser et overskud på kr. 845.817 og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 630.832. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende. Det forventes i 2021 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

Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendomme 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		867.132	865.303
Eksterne omkostninger		-161.714	-279.230
Bruttoresultat		705.418	586.073
Resultat af ordinær primær drift		705.418	586.073
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		375.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-234.601	-239.902
Ordinært resultat før skat		845.817	346.171
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		845.817	346.171
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		845.817	346.171
I alt		845.817	346.171

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		9.725.000	9.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	9.725.000	9.350.000
Anlægsaktiver i alt		9.725.000	9.350.000
Periodeafgrænsningsposter		25.852	25.346
Tilgodehavender i alt		25.852	25.346
Likvide beholdninger		540.830	692.058
Omsætningsaktiver i alt		566.682	717.404
Aktiver i alt		10.291.682	10.067.404

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	2	10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-10.630.832	-11.476.649
Egenkapital i alt		-630.832	-1.476.649
Gæld til realkreditinstitutter		9.686.674	10.268.964
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		77.263	135.210
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.763.937	10.404.174
Gæld til realkreditinstitutter		582.290	579.643
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		576.287	560.236
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.158.577	1.139.879
Gældsforpligtelser i alt		10.922.514	11.544.053
Passiver i alt		10.291.682	10.067.404
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	10.000.000	-11.476.649	-1.476.649
Årets resultat	0	845.817	845.817
Egenkapital, ultimo	10.000.000	-10.630.832	-630.832

Selskabets stamkapital udgør i alt t.kr. 10.000.

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	20.336.436
Kostpris ultimo	20.336.436
Op- og nedskrivninger primo	-10.986.436
Årets opskrivning	375.000
Opskrivninger ultimo	-10.611.436
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.725.000

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	10.445.000	9.098.000
Ændring i dagsværdi	720.000	-627.000

2. Registreret kapital mv.

	kr.
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
Kontant andel af stamkapital ultimo	<u>10.000.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.268.964	582.290	9.686.674	7.266.848
Anden gæld	135.211	57.948	77.263	0
	<u>10.404.175</u>	<u>640.238</u>	<u>9.763.937</u>	<u>7.266.848</u>

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 2019 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 7,11% til 9,86% pr. 31. december 2019.

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 2019 værdiansat til kr. 9,725 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. 57.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 10.269 er tinglyst sikkerhed med t.kr. 12.000. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 9.725.

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. 9.725.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0