



## K/S Odense Detail

Magnoliavej 12 B, st., 5250 Odense SV  
CVR-nr. 31948657

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.03.2020

---

**Anders Holmsberg**  
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 Odense Detail  
Magnoliavej 12 B, st.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 31948657  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Ole Bøje  
Anders Holmsberg  
Jens Møldrup Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Odense Detail.

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.

Odense, den 05.03.2020

**Direktion**

**Ole Bøje**

**Anders Holmsberg**

**Jens Møldrup Jensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Odense Detail

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Odense Detail 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 05.03.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kim Takata Mücke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 11 OU Sanderum By, Sanderum, beliggende Mågebakken 2, 5260 Odense SV og matr. nr. 8 O Ejby, Odense Jorder, beliggende Nyborgvej 93, Odense C med et samlet areal på 1.737 m<sup>2</sup>.

Selskabet har ingen ansatte.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet og på tilfredsstillende niveau. Investeringsejendommene er fuldt udlejet pr. balancedagen.

Investeringsejendommene er optaget til en vurderet dagsværdi på 30.672 t.kr. Ved vurderingen af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,5 % p.a. (2018: 6,5 % p.a.).

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings-ejendommene pr. 31. december 2019 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene 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		2.117.597	2.093.838
Andre eksterne omkostninger		(124.423)	(123.743)
Ejendomsomkostninger		(108.808)	(269.281)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.884.366</b>	<b>1.700.814</b>
Andre finansielle omkostninger		(632.372)	(673.332)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.251.994</b>	<b>1.027.482</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		444.204	499.347
<b>Årets resultat</b>		<b>1.696.198</b>	<b>1.526.829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.696.198	1.526.829
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.696.198</b>	<b>1.526.829</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		30.671.609	30.227.405
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>30.671.609</b>	<b>30.227.405</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.671.609</b>	<b>30.227.405</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>327.648</b>	<b>182.126</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>327.648</b>	<b>182.126</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.999.257</b>	<b>30.409.531</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		10.146.079	8.449.881
<b>Egenkapital</b>		<b>14.146.079</b>	<b>12.449.881</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.234.071	15.182.497
Bankgæld		750.000	1.350.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>14.984.071</b>	<b>16.532.497</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	1.468.469	1.014.906
Anden gæld		400.638	412.247
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.869.107</b>	<b>1.427.153</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.853.178</b>	<b>17.959.650</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.999.257</b>	<b>30.409.531</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	8.449.881	12.449.881
Årets resultat	0	1.696.198	1.696.198
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>10.146.079</b>	<b>14.146.079</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	27.674.700
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.674.700</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.552.705
Årets dagsværdireguleringer	444.204
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.996.909</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.671.609</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normal-indtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 6,5 % p.a. (31.12.2018: 6,5 % p.a.). Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommenes 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 ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den beregnede værdi på 30.671.609 kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2019, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommene skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	868.469	414.906	14.234.071	8.827.777
Bankgæld	600.000	600.000	750.000	0
	<b>1.468.469</b>	<b>1.014.906</b>	<b>14.984.071</b>	<b>8.827.777</b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi 30.671.609 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån, pantebreve og bankgæld. Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.

#### **4 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Odense Detail 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investerings-ejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investerings-ejendommene indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultat-opgørelsen.

Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på investeringsejendommenes stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 gæld til realkreditinstitutter 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 nominal værdi.