



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S FAXE ALLÉ-VINKELVEJ**

**C/O BLUE CAPITAL A/S, MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

**6. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. april 2019

---

Jonas Frøslev

**CVR-NR. 35 25 40 99**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Faxe Allé-Vinkelvej c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 25 40 99 Stiftet: 15. maj 2013 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Hjortebjerg Theil Hansen, formand Kim Pauly Thomsen Søren Kamaric Riis
<b>Komplementar</b>	FAXE ALLÉ-VINKELVEJ KOMPLEMENTAR ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Faxe Allé-Vinkelvej.

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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. marts 2019

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Hjortebjerg Theil Hansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kim Pauly Thomsen

\_\_\_\_\_  
Søren Kamaric Riis

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S Faxe Allé-Vinkelvej*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Faxe Allé-Vinkelvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Esbjerg, den 21. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31433

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Vinkelvej 17, 4640 Faxe.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 220. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 516.

I regnskabsåret er selskabets ejendomslån (1. prio.) blevet refinansieret, hvilket vil medføre en væsentlig rentebesparelse i kommende regnskabsår.

Efter seneste aflagte årsregnskab, kan det konstateres, at selskabets Lejer, Jem & Fix A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk. Det er hertil opfattelsen, at Lejer af butikken på Vinkelvej 17, Faxe har en god drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>693.029</b>	<b>715</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		220.000	216
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>913.029</b>	<b>931</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-176.996	-235
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>736.033</b>	<b>696</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		736.033	696
<b>I ALT</b> .....		<b>736.033</b>	<b>696</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme .....		11.239.000	11.019
Materielle anlægsaktiver .....	2	11.239.000	11.019
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>		<b>11.239.000</b>	<b>11.019</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		5.764	7
Tilgodehavender .....		5.764	7
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>		<b>5.764</b>	<b>7</b>
<b>AKTIVER .....</b>		<b>11.244.764</b>	<b>11.026</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital .....		3.100.000	3.100
Overført overskud .....		2.840.095	2.105
<b>EGENKAPITAL .....</b>	3	<b>5.940.095</b>	<b>5.205</b>
Gæld til pengeinstitut .....		4.589.655	5.129
Langfristede gældsforpligtelser .....	4	4.589.655	5.129
Kortfristet del af langfristet gæld .....	4	472.700	337
Gæld til pengeinstitutter .....		13.132	127
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		87.844	86
Anden gæld .....		141.338	142
Kortfristede gældsforpligtelser .....		715.014	692
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE .....</b>		<b>5.304.669</b>	<b>5.821</b>
<b>PASSIVER .....</b>		<b>11.244.764</b>	<b>11.026</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	3.394	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	173.602	232	
	<b>176.996</b>	<b>235</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		10.357.964	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>10.357.964</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		661.036	
Årets værdireguleringer.....		220.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>881.036</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>11.239.000</b>	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Faxe og er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 10 år med start i 2013. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 375 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 375 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 401 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 401 tkr.

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>3</b>
			Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			3.100.000	2.104.062	5.204.062	
Forslag til årets resultatdisponering.....				736.033	736.033	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>			<b>3.100.000</b>	<b>2.840.095</b>	<b>5.940.095</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til pengeinstitut.....	5.062.355	472.700	2.697.355	5.466.277	336.500	
	<b>5.062.355</b>	<b>472.700</b>	<b>2.697.355</b>	<b>5.466.277</b>	<b>336.500</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Newsec. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel. I tilfælde af ejendommens salg, kan ejer opsiges aftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.						
Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.062 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 11.239 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 7.481 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.						
For gæld til pengeinstitut er det givet transport i tilgodehavender samt lejeindtægt fra Jem & Fix A/S.						
Nuværende og fremtidige udlodninger af udbytte fra K/S-et skal godkendes af Handelsbanken.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Faxe Allé-Vinkelvej for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skat

Der afstættedes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.