



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 FYNSK DETAIL, FAKTA ODENSE
MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

2015

1. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 16. april 2016

Martin Kibsgaard Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 2. juni - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Fynsk Detail, Fakta Odense Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C CVR-nr.: 36 92 18 89 Stiftet: 2. juni 2015 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 2. juni - 31. december
Bestyrelse	Dan Løkke, Formand Søren Hjortebjerg Theil Hansen Claus Nørgaard Tonsgaard
Komplementar	Fynsk Detail, Fakta Odense Komplementar ApS marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2. juni - 31. december 2015 for K/S Fynsk Detail, Fakta 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. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. april 2016

Bestyrelse

Dan Løkke
Formand

Søren Hjortebjerg Theil Hansen

Claus Nørgaard Tonsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af K/S Fynsk Detail, Fakta Odense

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fynsk Detail, Fakta Odense for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2. juni - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 13. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste formål er at investere i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet planmæssigt.

Ejendommen blev overtaget d. 1. december 2015, og selskabets resultat er positivt påvirket af en forbedret drift for året, samt en mindre besparelse på de samlede erhvervelsesomkostninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 2. JUNI - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
BRUTTOTAB.....		-396.962
Finansielle omkostninger.....		-44.057
ÅRETS RESULTAT.....		-441.019
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-441.019
I ALT.....		-441.019

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		24.418.625
Materielle anlægsaktiver.....	1	24.418.625
ANLÆGSAKTIVER.....		24.418.625
Andre tilgodehavender.....		367.231
Tilgodehavender.....		367.231
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		367.231
AKTIVER.....		24.785.856
PASSIVER		
Selskabskapital.....		6.500.000
Overført overskud.....		-441.019
EGENKAPITAL.....	2	6.058.981
Gæld til pengeinstitutter.....		17.366.431
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	17.366.431
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	535.000
Gæld til pengeinstitutter.....		396.774
Gæld tilknyttede virksomheder.....		45.000
Anden gæld.....		383.670
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.360.444
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.726.875
PASSIVER.....		24.785.856
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

NOTER

			2015 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver				1
			Grunde og bygninger	
Kostpris 2. juni 2015.....			23.076.923	
Tilgang.....			1.341.702	
Kostpris 31. december 2015.....			24.418.625	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....			24.418.625	
 Egenkapital				 2
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 2. juni 2015.....	6.500.000		0	6.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			-441.019	-441.019
Egenkapital 31. december 2015.....	6.500.000		-441.019	6.058.981
 Langfristede gældsforpligtelser				 3
	2/6 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	0	17.901.431	535.000	15.015.000
	0	17.901.431	535.000	15.015.000
 Eventualposter mv.				 4
Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Salling Ejendomsadministration A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.				
Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2020.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på hhv. 11.650 t.kr, 5.000 t.kr. og 2.804 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24.419 t.kr. Gæld til pengeinsitut udgør pr. 31. december 2015 17.901 t.kr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Fynsk Detail, Fakta Odense for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.