



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

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

4. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. marts 2019

Martin Kibsgaard Jensen

CVR-NR. 36 92 18 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dan Løkke, formand Søren Hjortebjerg Theil Hansen Claus Nørgaard Tonsgaard
Komplementar	Fynsk Detail, Fakta Odense Komplementar ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Fynsk Detail, Fakta Odense.

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 14. marts 2019

Bestyrelse:

Dan Løkke
Formand

Søren Hjortebjerg Theil Hansen

Claus Nørgaard Tonsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Fynsk Detail, Fakta Odense

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Fynsk Detail, Fakta Odense 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 14. 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 Faaborgvej 102, Odense.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 513. 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. 1.060. Det er t.kr. 106 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - grundet lavere renteudgifter.

Selskabet har anvendt det forbedrede resultatet til nedbringelse af selskabets gæld.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		1.484.022	1.139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		513.000	503
DRIFTSRESULTAT		1.997.022	1.642
Finansielle omkostninger.....	1	-423.627	-458
RESULTAT FØR SKAT		1.573.395	1.184
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		1.573.395	1.184
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.573.395	1.184
I ALT		1.573.395	1.184

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme.....		26.087.000	25.574
Materielle anlægsaktiver.....	2	26.087.000	25.574
ANLÆGSAKTIVER.....		26.087.000	25.574
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8
Tilgodehavender.....		0	8
Likvide beholdninger.....		59.237	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		59.237	8
AKTIVER.....		26.146.237	25.582
PASSIVER			
Selskabskapital.....		6.500.000	6.500
Overført overskud.....		3.649.367	2.076
EGENKAPITAL.....	3	10.149.367	8.576
Gæld til pengeinstitutter.....		15.086.401	16.171
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	15.086.401	16.171
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	641.000	601
Gæld til pengeinstitutter.....		0	61
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		47.925	47
Anden gæld.....		221.544	126
Kortfristede gældsforpligtelser.....		910.469	835
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.996.870	17.006
PASSIVER.....		26.146.237	25.582
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	1.851	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	421.776	456	
	423.627	458	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		24.418.625	
Kostpris 31. december 2018.....		24.418.625	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		1.155.375	
Årets værdireguleringer.....		513.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		1.668.375	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		 26.087.000	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Odense og er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for lejer på 15 år med start i 2015. 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 6,25 %, 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 1.004 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.004 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.087 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.087 tkr.

NOTER

						Note
Egenkapital						3
			Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....			6.500.000	2.075.972	8.575.972	
Forslag til årets resultatdisponering.....				1.573.395	1.573.395	
Egenkapital 31. december 2018.....			6.500.000	3.649.367	10.149.367	
 Langfristede gældsforpligtelser						4
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til pengeinstitutter.....	15.727.401	641.000	12.693.000	16.772.747	601.000	
	15.727.401	641.000	12.693.000	16.772.747	601.000	
 Eventualposter mv.						5
Eventualforpligtelser						
Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Newsec. 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						6
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 15.727 tkr., er det givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 26.087 tkr.						
Selskabet har udstedet ejerantebreve i alt 19.454 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.						
For gæld til pengeinstitut er der endvidere stillet følgende sikkerheder:						
Der må ikke udbetales udbytte uden forudgående accept fra pengeinstituttet.						
Der må ikke være anden aktivitet i selskabet end udlejning af ejendommen, så længe der er gæld til pengeinstituttet.						
Nuværende pengeinstitut skal være enebankforbindelse, der må således ikke etableres engagementer i andre pengeinstitutter eller foretages pantsætning/kautionsforpligtelser uden nuværende pengeinstituts accept.						
Pengeinstitut har transport i huslejeindtægter og lejekontrakt med Fakta.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Fynsk Detail, Fakta Odense 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 omkostninger til ejendom og administration.

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 anskaffessummen 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 afsættes 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.