



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
John Tranums Vej 23, 1. sal  
DK-6705 Esbjerg Ø  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S FYNSK DETAIL, FAKTA ODENSE**  
**MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**  
**8. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. marts 2023

---

Nicolai Ravn Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Fynsk Detail, Fakta Odense Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 92 18 89 Stiftet: 2. juni 2015 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Dan Løkke, formand Søren Hjortebjerg Theil Hansen Lars Karlsmose
<b>Komplementar</b>	Fynsk Detail, Fakta Odense Komplementar ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. marts 2023

Bestyrelse:

---

Dan Løkke  
Formand

---

Søren Hjortebjerg Theil Hansen

---

Lars Karlsmose

## 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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 17. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Lindvig Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26846

## 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.

Der henvises til noten "Investeringsejendomme", hvor effekten af en ændring i afkastkravet er belyst.

### 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. 1.112. 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. 1.464. Det er t.kr. 187 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - grundet lavere renteudgifter.

### 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	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.627.719</b>	<b>1.582</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.112.000	555
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.739.719</b>	<b>2.137</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-163.844	-170
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.575.875</b>	<b>1.967</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		1.100.000	900
Overført resultat.....		1.475.875	1.067
<b>I ALT</b> .....		<b>2.575.875</b>	<b>1.967</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		28.800.000	27.688
Materielle anlægsaktiver.....	2	28.800.000	27.688
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.800.000</b>	<b>27.688</b>
Andre tilgodehavender.....		0	1
Tilgodehavender.....		0	1
Likvide beholdninger.....		121.276	25
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>121.276</b>	<b>26</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>28.921.276</b>	<b>27.714</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital.....		6.500.000	6.500
Overført overskud.....		9.558.366	8.082
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>16.058.366</b>	<b>14.582</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		11.597.553	12.605
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	11.597.553	12.605
Gæld til pengeinstitutter.....		972.347	241
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		50.614	50
Anden gæld.....		242.396	236
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.265.357	527
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.862.910</b>	<b>13.132</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>28.921.276</b>	<b>27.714</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	6.500.000	8.082.491	0	14.582.491
Forslag til resultatdisponering.....		1.475.875	1.100.000	2.575.875
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.100.000	-1.100.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>6.500.000</b>	<b>9.558.366</b>	<b>0</b>	<b>16.058.366</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	1.963	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	161.881	168	
	<b>163.844</b>	<b>170</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		24.418.625	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>24.418.625</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		3.269.375	
Årets værdireguleringer.....		1.112.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>4.381.375</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		 <b>28.800.000</b>	
 Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, detail	
Dagsværdi 31. december 2022.....		28.800.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.112.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat) Dagsværdi for erhvervsejendom.

2

Erhvervsejendommen der er beliggende i Odense omfatter detail. Ejendommen 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 investeringsejendommenes 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.

Ejendommen i Odense er en butiksejendom med butiksareal på 896 kvm og integreret varegård/lager på 50 kvm. Ejendommen er 100% udlejet.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes at udgøre 1.800 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 % uændret fra 2021, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes 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 1.106 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.106 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.202 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.202 tkr.

#### Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	12.569.900	972.347	8.879.656	12.846.000
	<b>12.569.900</b>	<b>972.347</b>	<b>8.879.656</b>	<b>12.846.000</b>

#### Eventualposter mv.

4

##### 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.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 12.570 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 28.800 tkr.

Selskabet har udstedet ejerpantebreve 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 2022 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 bortset fra følgende ændringer.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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 lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.