



## K/S Fiskerbakken, Gilleleje

Marselis Tværvvej 4, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37811998

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.03.2020

---

**Jonas Frøslev**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Fiskerbakken, Gilleleje

Marselis Tværvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37811998

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Lars Eskebæk, formand

Peter Christiansen

Jakob Lange

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Fiskerbakken, Gilleleje.

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.

Aarhus, den 20.03.2020

## Bestyrelse

**Lars Eskebæk**  
formand

**Peter Christiansen**

**Jakob Lange**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Fiskerbakken, Gilleleje

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Fiskerbakken, Gilleleje for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 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 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.

### **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.

Aarhus, den 20.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning, samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Fiskerbakken 9, 3250 Gilleleje.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en positiv værdiregulering på t.kr.

253. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 19 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivning på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 700. Det er t.kr. 71 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes en besparelse på både driftsomkostninger og renteudgifter.

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 i Gilleleje har en god drift.

## 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.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.057.453</b>	<b>883.763</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		253.223	249.506
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.310.676</b>	<b>1.133.269</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(375.590)	(397.944)
<b>Resultat før skat</b>		<b>935.086</b>	<b>735.325</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>935.086</b>	<b>735.325</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		935.086	735.325
<b>Resultatdisponering</b>		<b>935.086</b>	<b>735.325</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		17.217.595	16.964.372
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>17.217.595</b>	<b>16.964.372</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.217.595</b>	<b>16.964.372</b>
Periodeafgrænsningsposter		3.314	3.244
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.314</b>	<b>3.244</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.314</b>	<b>3.244</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.220.909</b>	<b>16.967.616</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		4.600.000	4.600.000
Overført overskud eller underskud		1.447.565	512.479
<b>Egenkapital</b>		<b>6.047.565</b>	<b>5.112.479</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.076.590	9.568.411
Bankgæld		1.316.513	1.534.869
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>10.393.103</b>	<b>11.103.280</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	536.889	581.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.848	21.420
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.355	50.626
Anden gæld		170.149	98.077
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>780.241</b>	<b>751.857</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.173.344</b>	<b>11.855.137</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.220.909</b>	<b>16.967.616</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.600.000	512.479	5.112.479
Årets resultat	0	935.086	935.086
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.600.000</b>	<b>1.447.565</b>	<b>6.047.565</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.979	1.960
Renteomkostninger i øvrigt	373.611	395.984
	<b>375.590</b>	<b>397.944</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	16.947.430
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.947.430</b>
Dagsværdireguleringer primo	16.942
Årets dagsværdireguleringer	253.223
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>270.165</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.217.595</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettopleje.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,81% pr. 31.12.2019 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,4 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år, udgør 1.435, imod 1.414 sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 829 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2026.

## 3 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	506.583	497.931	9.076.590	7.088.883
Bankgæld	30.306	83.803	1.316.513	444.444
	<b>536.889</b>	<b>581.734</b>	<b>10.393.103</b>	<b>7.533.327</b>

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt nom. 11.340 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved tinglyste pantebreve på i alt nom. 2.200 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 17.218 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakt, herunder kontraktens løbende betalinger.

# 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger osv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til pengeinstitutter og fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld 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 ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.