

K/S Fynsk Detail, Assens

Marselis Tværvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr. 38826077

Årsrapport 25.07.2017 - 31.12.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.04.2018

Dirigent

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Fynsk Detail, Assens
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38826077

Stiftet: 25.07.2017

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 25.07.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Glen Allan Mac Jobsen, formand
Poul Sohl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.07.2017 - 31.12.2017 for K/S Fynsk Detail, Assens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 25.07.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15.04.2018

Bestyrelse

Glen Allan Mac Jobsen
formand

Poul Sohl

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Fynsk Detail, Assens

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Fynsk Detail, Assens for regnskabsåret 25.07.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.07.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 15.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Dalvænget 22, 5610 Assens.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 25.07.2017- 31.12.2017. Periodens resultat udviser et underskud på 320 t.kr., og er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(235.549)
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(83.975)</u>
Årets resultat		<u>(319.524)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(319.524)</u>
		<u>(319.524)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		12.045.330
Materielle anlægsaktiver	2	12.045.330
 Anlægsaktiver		 12.045.330
 Andre tilgodehavender		 208.187
Tilgodehavender		208.187
 Omsætningsaktiver		 208.187
 Aktiver		 12.253.517

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.400.000
Overført overskud eller underskud		<u>(319.524)</u>
Egenkapital		<u>3.080.476</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.488.691
Bankgæld		<u>1.166.667</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>8.655.358</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	445.238
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.445
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>50.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>517.683</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.173.041</u>
Passiver		<u>12.253.517</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	3.400.000	0	3.400.000
Årets resultat	0	(319.524)	(319.524)
Egenkapital ultimo	3.400.000	(319.524)	3.080.476

Noter

	2017
	kr.
1. Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	83.975
	83.975
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	12.045.330
Kostpris ultimo	12.045.330
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.045.330

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,32% pr. 31.12.17. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdi med 0,9 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år, udgør 911 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1004 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor lejer har en indledende uopsigelig med tidligst fraflytning i 2027.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	399.034	7.488.691	5.943.083
Bankgæld	46.204	1.166.667	233.333
	445.238	8.655.358	6.176.416

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 8.050 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 1.400 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 12.045 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.

Dette er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 25.07.2017 – 31.12.2017. Der er således ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 nominel værdi.