
K/S Fredericia, Vejlevej

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 39 51 50 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 21/3 2021

Søren Kring
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Fredericia, Vejlevej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. marts 2021

Bestyrelse

Arne Nørgaard
formand

Jens Ingemann Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Fredericia, Vejlevej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Fredericia, Vejlevej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 kommanditselskabet 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 8. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen
statsautoriseret revisor
mne23430

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Fredericia, Vejlevej
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39 51 50 59
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. april 2018
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Arne Nørgaard, formand
Jens Ingemann Pedersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse
Østergade 21
7430 Ikast

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er at eje og drive ejendommen beliggende Vejlevej 109, 7000 Fredericia.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 1.025.869, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 5.301.866.

Selskabet har ikke været påvirket af Covid-19 pandemien og forventes heller ikke at blive det.

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Årets værdifastsættelse har medført en positiv værdiregulering på TDKK 517.

Låneomkostninger - som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen - afskrives regnskabsmæssigt over lånets løbetid. Årets afskrivning på låneomkostninger er på TDKK 9 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivninger på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på TDKK 518. Det er TDKK 126 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes en besparelse på både driftsomkostninger og renteudgifter.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer et positivt resultat før værdireguleringer for det kommende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2020

Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	668.245	648.292
Værdireguleringer af investeringsaktiver	516.938	649.821
Bruttofortjeneste	1.185.183	1.298.113
Finansielle omkostninger	-159.314	-162.777
Resultat før skat	1.025.869	1.135.336
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.025.869	1.135.336

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.025.869	1.135.336
	1.025.869	1.135.336

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		13.604.789	13.087.851
Materielle anlægsaktiver	1	13.604.789	13.087.851
Anlægsaktiver		13.604.789	13.087.851
Andre tilgodehavender		193.170	123.923
Periodeafgrænsningsposter		5.973	5.863
Tilgodehavender		199.143	129.786
Omsætningsaktiver		199.143	129.786
Aktiver		13.803.932	13.217.637

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kommanditselskabskapital		3.700.000	3.700.000
Overført resultat		1.601.866	575.997
Egenkapital		5.301.866	4.275.997
Gæld til realkreditinstitutter		7.002.231	7.388.108
Kreditinstitutter		771.930	975.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	7.774.161	8.363.108
Gæld til realkreditinstitutter	2	435.183	434.561
Kreditinstitutter	2	21.471	4.343
Gæld til komplementarselskabet		52.178	51.080
Anden gæld		219.073	88.548
Kortfristede gældsforpligtelser		727.905	578.532
Gældsforpligtelser		8.502.066	8.941.640
Passiver		13.803.932	13.217.637
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Kommandit- selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.700.000	575.997	4.275.997
Årets resultat	0	1.025.869	1.025.869
Egenkapital 31. december	3.700.000	1.601.866	5.301.866

Noter til årsregnskabet

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	12.438.030
Kostpris 31. december	12.438.030
Værdireguleringer 1. januar	649.821
Årets værdireguleringer	516.938
Værdireguleringer 31. december	1.166.759
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.604.789

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020 DKK	2019 DKK
Budgetteret afkastkrav	6,50%	6,75%
Stigning i markedsleje	0,19%	0,68%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m ²	10	20
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	516.938	649.821

Noter til årsregnskabet

1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,00	6,50	7,00
Dagsværdi	14.738.500	13.604.789	12.633.000
Ændring i dagsværdi	1.133.711	0	-971.789

2 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.181.748	5.629.203
Mellem 1 og 5 år	1.820.483	1.758.905
Langfristet del	7.002.231	7.388.108
Inden for 1 år	435.183	434.561
	7.437.414	7.822.669
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	121.930	325.000
Mellem 1 og 5 år	650.000	650.000
Langfristet del	771.930	975.000
Inden for 1 år	21.471	4.343
	793.401	979.343

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	13.604.789	13.087.851
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.300, der giver pant i investeringsejendommen til en samlet regnskabsmæssig værdi af	13.604.789	13.087.851

Banken har endvidere transport i huslejeindtægter.

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2023. Restløbetiden udgør 3,5 år og forpligtelsen udgør DKK 295.600.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Fredericia, Vejlevej for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af private indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrømme divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.