

---

# ***Kemfix 47*** ***Ejendomsanpartsselskab***

Gl. Banegårdsvej 38, st., 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 58 20 72 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2019

Birte Pedersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kemfix 47 Ejendomsanpartsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 31. maj 2019

## Direktion

Birte Pedersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kemfix 47 Ejendomsanpartsselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Kemfix 47 Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 31. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kemfix 47 Ejendomsanpartsselskab  
Gl. Banegårdsvej 38, st.  
5500 Middelfart

Telefon: 64 41 26 50

CVR-nr.: 58 20 72 17

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Middelfart

### Direktion

Birte Pedersen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

### Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse  
Havnegade 21  
5500 Middelfart

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Kemfix 47 Ejendomsanpartsselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets driver udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 17.945.932, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 40.677.542.

Selskabet har i 2018 afhændet de resterende 3 ejendomme i selskabet.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>18.000.440</b>	<b>11.879.146</b>
Finansielle indtægter	1	13.278	75.353
Finansielle omkostninger	2	<u>-37.438</u>	<u>-4.169</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.976.280</b>	<b>11.950.330</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-30.348</u>	<u>-5.517.471</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>17.945.932</u></b>	<b><u>6.432.859</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>17.945.932</u>	<u>6.432.859</u>
		<b><u>17.945.932</u></b>	<b><u>6.432.859</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		0	1.530.914
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.530.914</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.530.914</b>
Udskudt skatteaktiv	5	0	0
Selskabsskat		152.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>152.000</b>	<b>0</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>394.213</b>	<b>462.177</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.323.838</b>	<b>26.655.375</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>58.870.051</b>	<b>27.117.552</b>
<b>Aktiver</b>		<b>58.870.051</b>	<b>28.648.466</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		40.552.542	22.606.610
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>40.677.542</b>	<b>22.731.610</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	0	2.992
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>2.992</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.162.509	12.660
Selskabsskat		0	5.183.604
Anden gæld		0	687.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.192.509</b>	<b>5.913.864</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.192.509</b>	<b>5.913.864</b>
<b>Passiver</b>		<b>58.870.051</b>	<b>28.648.466</b>
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	13.278	75.353	
	<u><b>13.278</b></u>	<u><b>75.353</b></u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	37.438	4.169	
	<u><b>37.438</b></u>	<u><b>4.169</b></u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	0	5.511.594	
Årets udskudte skat	-2.992	-4.221	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	33.340	10.098	
	<u><b>30.348</b></u>	<u><b>5.517.471</b></u>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	22.606.610	22.731.610
Årets resultat	0	17.945.932	17.945.932
<b>Egenkapital 31. december</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>40.552.542</b></u>	<u><b>40.677.542</b></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	2.992
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-60.416	0
Overført til udskudt skatteaktiv	60.416	0
	<u>0</u>	<u>2.992</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	-60.416	0
Nedskrivning til vurderet værdi	60.416	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Sikkerhedsdepot nr. 944266 i Middelfart Sparekasse	0	462.177

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kemfix 47 Ejendomsanpartsselskab for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter i henhold til lejekontrakter.

### Omkostninger ved udleje

Omkostninger ved udleje indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revisor og gebyrer.

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger og grunde	50 år
Installationer	25 år

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.