

# K/S Fynsk Detail, Fakta Odense

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36 92 18 89

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december  
10. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 8. marts 2025

---

Jonas Frøslev

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Fynsk Detail, Fakta Odense Marselis Tværvvej 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>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 28. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse L. Wolff  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35802

# 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 investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på 599 tkr.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på 1.602 tkr.

## **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	2024 kr.	2023 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.721.278</b>	<b>1.675</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		599.000	1.154
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.320.278</b>	<b>2.829</b>
Andre finansielle indtægter		9.478	38
Finansielle omkostninger	1	-129.001	-149
<b>Årets resultat</b>		<b>2.200.755</b>	<b>2.718</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.200.755	2.718
<b>I alt</b>		<b>2.200.755</b>	<b>2.718</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme		30.553.000	29.954
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>30.553.000</b>	<b>29.954</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.553.000</b>	<b>29.954</b>
<hr/>			
Likvide beholdninger		195.616	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>195.616</b>	<b>0</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>30.748.616</b>	<b>29.954</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Kommanditistindbetalinger		6.500.000	6.500
Overført overskud		14.476.827	12.276
<b>Egenkapital</b>		<b>20.976.827</b>	<b>18.776</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		8.424.055	9.801
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.424.055</b>	<b>9.801</b>
Gæld til pengeinstitutter		1.038.000	1.078
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	22
Gæld, tilknyttede virksomheder		51.804	51
Anden gæld		235.930	226
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.347.734</b>	<b>1.377</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.771.789</b>	<b>11.178</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>30.748.616</b>	<b>29.954</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	6.500.000	12.276.072	18.776.072
Forslag til resultatdisponering		2.200.755	2.200.755
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>6.500.000</b>	<b>14.476.827</b>	<b>20.976.827</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
<b>1   Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.007	2
Finansielle omkostninger i øvrigt	126.994	147
	<b>129.001</b>	<b>149</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	24.418.625
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>24.418.625</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	5.535.375
Årets værdireguleringer	599.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>6.134.375</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>30.553.000</b>

Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs-udlejning, detail
Dagsværdi 31. december 2024	30.553.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	599.000

# Noter

## 2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for erhvervsejendom.

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 investeringsejendommens 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 1.910 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 % (uændret fra 2023), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens 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 1.175 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 1.175 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.273 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.273 tkr.

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	9.462.055	1.038.000	4.933.000	10.796.267
	<b>9.462.055</b>	<b>1.038.000</b>	<b>4.933.000</b>	<b>10.796.267</b>

## 4 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med CEJ Ejendomsadministrator. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel. Aftalen kan dog tidligst opsiges pr. 31. december 2025.

Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

## Noter

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 9.462 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 19.454 tkr., med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 30.553 tkr.

Pengeinstitut har transport i huslejeindtægter og lejekontrakt med Coop.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Fynsk Detail, Fakta Odense for 2024 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.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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 af årets resultat

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.

## 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.