

3C HØJSTRUP A/S

Østre Stationsvej 1-5
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2018

Nicoline Erika Hyldahl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
|--|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

3C HØJSTRUP A/S
Østre Stationsvej 1-5
5000 Odense C

Telefonnummer: 65911760

Fax: 65911750

CVR-nr: 17562932

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5000 Odense C
DK Danmark
CVR-nr: 33963556
P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for 3C Højstrup A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 09/02/2018

Direktion

Nicoline Erika Hyldahl

Bestyrelse

Nicoline Erika Hyldahl

Niels Thorborg

Søren Melanchton Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 3C HØJSTRUP A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3C HØJSTRUP A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, 09/02/2018

Lars Leopold Larsen , mne33229
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at investere i ejendomsselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et overskud på 613 t.kr. Egenkapitalen udgør herefter 4.041 t.kr.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Desuden 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat i 3C Højstrup A/S og K/S Højstrupvej, Odense, 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige

indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjeneste og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill henholdsvis negativ koncerngoodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | -9.445 | -1.008 |
| Resultat af ordinær primær drift | | -9.445 | -1.008 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.139.939 | 945.697 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 481.574 | 599.705 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -825.976 | -944.038 |
| Ordinært resultat før skat | | 786.092 | 600.356 |
| Skat af årets resultat | 3 | -172.958 | -107.624 |
| Årets resultat | | 613.134 | 492.732 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 1.139.939 | 945.697 |
| Overført resultat | | -526.805 | -452.965 |
| I alt | | 613.134 | 492.732 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 9.667.424 | 8.527.485 |
| Udskudte skatteaktiver | | 490.374 | 632.932 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 4 | 10.157.798 | 9.160.417 |
| Anlægsaktiver i alt | | 10.157.798 | 9.160.417 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 7.601.793 | 9.589.357 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 5.035 |
| Tilgodehavender i alt | | 7.601.793 | 9.594.392 |
| Likvide beholdninger | | 31.284 | 29.428 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 7.633.077 | 9.623.820 |
| Aktiver i alt | | 17.790.875 | 18.784.237 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | 5 | 1.201.000 | 1.201.000 |
| Andre reserver | | 2.700.704 | 1.560.765 |
| Overført resultat | | 138.957 | 665.762 |
| Egenkapital i alt | | 4.040.661 | 3.427.527 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 13.709.375 | 15.351.508 |
| Skyldig selskabsskat | | 34.077 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 6.762 | 5.202 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 13.750.214 | 15.356.710 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 13.750.214 | 15.356.710 |
| Passiver i alt | | 17.790.875 | 18.784.237 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Registreret kapital mv. kr. | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|---|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 1.201.000 | 1.560.765 | 665.762 | 3.427.527 |
| Årets resultat | 0 | 1.139.939 | -526.805 | 613.134 |
| Egenkapital, ultimo | 1.201.000 | 2.700.704 | 138.957 | 4.040.661 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 481.574 | 599.705 |
| | <u>481.574</u> | <u>599.705</u> |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 825.973 | 944.033 |
| Renter kreditinstitutter | 3 | 5 |
| | <u>825.976</u> | <u>944.038</u> |

3. Skat af årets resultat

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Aktuel skat | -34.077 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | -138.881 | -131.920 |
| Regulering skat tidligere år | 0 | 24.296 |
| | <u>-172.958</u> | <u>-107.624</u> |

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted

Ejendomsselskabet Højstrupvej, Odense ApS, Odense, ejerandel 100%

K/S Højstrupvej, Odense, Odense, ejerandel 100%

5. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 22 aktier á 50.000 kr. 5 aktier á kr. 20.000 og 1.000 aktier á kr. 1

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

| | kr. |
|--|------------------|
| Aktiekapital ved selskabets stiftelse den 15. februar 1994 | 500.000 |
| Kapitalen udvidet ved nytegning den 10. september 1999 | 700.000 |
| Kapitalen udvidet ved nytegning den 1. juni 2007 | 1.000 |
| Aktiekapital ultimo | 1.201.000 |

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 3C Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

3C Properties A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C.

Koncernforhold

3C Højstrup A/S indgår i koncernregnskabet for 3C Holding ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M og 3C GROUPS A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C.