

**K/S Oliehavnsvej, Århus
Holmegårdsvej 18
8270 Højbjerg
CVR-nr. 26360625**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2016

Dirigent

Navn: Jan Poulsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Oliehavnsvej, Århus
Holmegårdsvej 18
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 26360625

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jan Poulsen
Kent Brixtofte
Claus Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Oliehavnsvej, Århus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 29.04.2016

Bestyrelse

Jan Poulsen

Kent Brixtofte

Claus Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Oliehavnsvej, Århus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Oliehavnsvej, Århus for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Aarhus, den 29.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom ligger strategisk godt placeret i forhold til udviklingen på Århus Havn, herunder den mulige etablering af en havnetunnel, hvis første forberedende fase er igangsat.

Selskabet har indgået en lang lejekontrakt med den børsnoterede DSV koncern. Lejekontrakten sikrer selskabet en sund økonomi frem til efter år 2020.

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 1.294 t.kr. Ledelsen anser årets overskud som værende tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 12.370 t.kr.

For 2016 forventes ligeledes et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.167.494	3.137.526
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.000.000)	(1.000.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		120.692	(87.426)
Andre eksterne omkostninger		<u>(587.473)</u>	<u>(638.947)</u>
Driftsresultat		1.700.713	1.411.153
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(407.140)</u>	<u>(453.493)</u>
Årets resultat		<u>1.293.573</u>	<u>957.660</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		800.000	500.000
Overført resultat		<u>493.573</u>	<u>457.660</u>
		<u>1.293.573</u>	<u>957.660</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>21.691.205</u>	<u>22.691.205</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>21.691.205</u>	<u>22.691.205</u>
 Anlægsaktiver		 <u>21.691.205</u>	 <u>22.691.205</u>
 Periodeafgrænsningsposter		 <u>79.261</u>	 <u>77.766</u>
Tilgodehavender		<u>79.261</u>	<u>77.766</u>
 Likvide beholdninger		 <u>907.589</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>986.850</u>	 <u>77.766</u>
 Aktiver		 <u><u>22.678.055</u></u>	 <u><u>22.768.971</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.845.248	1.845.248
Overført overskud eller underskud		9.725.078	9.231.505
Forslag til udbytte for regnskabsåret		800.000	500.000
Egenkapital		<u>12.370.326</u>	<u>11.576.753</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.057.149	7.219.899
Anden gæld		988.000	1.506.279
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>7.045.149</u>	<u>8.726.178</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.538.056	1.508.929
Bankgæld		0	481.756
Gæld til tilknyttede virksomheder		339.298	310.906
Anden gæld		569.084	164.449
Periodeafgrænsningsposter		816.142	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.262.580</u>	<u>2.466.040</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.307.729</u>	<u>11.192.218</u>
Passiver		<u>22.678.055</u>	<u>22.768.971</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.845.248	9.231.505	500.000	11.576.753
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	493.573	800.000	1.293.573
Egenkapital ultimo	1.845.248	9.725.078	800.000	12.370.326

Noter

	2015	2014		
	kr.	kr.		
1. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	18.642	16.993		
Renteomkostninger i øvrigt	388.498	436.500		
	407.140	453.493		
				Investerings-
				ejendomme
				kr.
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				23.567.426
Kostpris ultimo				23.567.426
Dagsværdireguleringer primo				(876.221)
Årets dagsværdireguleringer				(1.000.000)
Dagsværdireguleringer ultimo				(1.876.221)
Regnskabsmæssig værdi ultimo				21.691.205
	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld ef-
	for 12 måne-	for 12 måne-	12 måneder	ter 5 år
	der	der	2015	kr.
	2015	2014	kr.	
	kr.	kr.		
3. Langfristede gælds-				
forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.042.056	1.012.929	6.057.149	1.200.908
Anden gæld	496.000	496.000	988.000	0
	1.538.056	1.508.929	7.045.149	1.200.908

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 21.691.205 kr.