

**K/S Oliehavnsvej, Århus**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 26360625

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Oliehavnsvej, Århus  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 26360625

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Carsten Sørensen  
Jesper Kaas Horsbøl  
Claus Møller

### **Direktion**

Claus Møller

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.03.2018

### Direktion

Claus Møller

### Bestyrelse

Carsten Sørensen

Jesper Kaas Horsbøl

Claus Møller

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Oliehavnsvej, Århus

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Oliehavnsvej, Århus for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Aarhus, den 22.03.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## 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 Aarhus 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 2017 realiseret et overskud på 2.442 t.kr. Ledelsen anser årets overskud som værende tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 14.480 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		3.165.832	3.187.255
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(1.091.205)
Andre eksterne omkostninger		(574.321)	(554.211)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.591.511</b>	<b>1.541.839</b>
Andre finansielle indtægter		63.236	63.236
Andre finansielle omkostninger	1	(213.062)	(336.790)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.441.685</b>	<b>1.268.285</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	800.000
Overført resultat		1.441.685	468.285
		<b>2.441.685</b>	<b>1.268.285</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		20.750.000	20.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>20.750.000</b>	<b>20.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.750.000</b>	<b>20.600.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		80.757	79.261
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.757</b>	<b>79.261</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>100.757</b>	<b>99.261</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.850.757</b>	<b>20.699.261</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.845.248	1.845.248
Overført overskud eller underskud		11.635.048	10.193.363
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>800.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.480.296</u></b>	<b><u>12.838.611</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.727.110	4.902.946
Anden gæld		<u>0</u>	<u>492.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>3.727.110</u></b>	<b><u>5.394.946</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.604.600	1.586.965
Bankgæld		214.661	142.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.299	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		373.680	369.666
Anden gæld		<u>331.111</u>	<u>366.931</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.643.351</u></b>	<b><u>2.465.704</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.370.461</u></b>	<b><u>7.860.650</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>20.850.757</u></b>	<b><u>20.699.261</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.845.248	10.193.363	800.000	12.838.611
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(800.000)	(800.000)
Årets resultat	0	1.441.685	1.000.000	2.441.685
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.845.248</b>	<b>11.635.048</b>	<b>1.000.000</b>	<b>14.480.296</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	14.249	20.618
Renteomkostninger i øvrigt	<u>198.813</u>	<u>316.172</u>
	<b><u>213.062</u></b>	<b><u>336.790</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		23.567.426
Tilgange		<u>150.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>23.717.426</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		<u>(2.967.426)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>(2.967.426)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>20.750.000</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 11,7% pr. 31.12.2016 mod 11,9% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,9 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 626 kr. mod 630 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 5059 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, som udløber i 2021.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	1.112.600	1.090.965	3.727.110
Anden gæld	492.000	496.000	0
	<b>1.604.600</b>	<b>1.586.965</b>	<b>3.727.110</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 20.750.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

### 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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### 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.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### Andre finansielle omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

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