

K/S HØJSTRUPVEJ, ODENSE

Østre Stationsvej 1-5
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

30/05/2016

Nicoline Erika Hyldahl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S HØJSTRUPVEJ, ODENSE
Østre Stationsvej 1-5
5000 Odense C

CVR-nr: 28152094
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Højstrupvej, Odense.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24/02/2016

Direktion

Nicoline Erika Hyldahl
Adm. direktør i Ejendomsselskabet
Højstrupvej, Odense ApS

Niels Thorborg
Bestyrelsesformand i Ejendomsselskabet
Højstrupvej, Odense ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisten i K/S HØJSTRUPVEJ, ODENSE

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HØJSTRUPVEJ, ODENSE for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Odense, 24/02/2016

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Højstrupvej 7B, 5200 Odense V. Ejendommen, der udgør VIP-loungen på Odense Stadion, er udlejet til Odense Sport og Event A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på 363 t.kr. Egenkapital udgør pr. 31.12.2015 7.109 t.kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Desuden med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt

Årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, 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 kommanditselskabet, 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 lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtæger

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede salg i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontoromkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos moderselskabet.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Grunden og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttede anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Finansielle forpligtelser

Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		2.708.109	2.609.260
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-873.416	-873.417
Resultat af ordinær primær drift		1.834.693	1.735.843
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.471.886	-1.495.251
Ordinært resultat før skat		362.807	240.592
Årets resultat		362.807	240.592
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		362.807	240.592
I alt		362.807	240.592

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		34.900.254	35.773.670
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	34.900.254	35.773.670
Anlægsaktiver i alt		34.900.254	35.773.670
Likvide beholdninger		10.443	159.293
Omsætningsaktiver i alt		10.443	159.293
Aktiver i alt		34.910.697	35.932.963

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital i alt	3	7.109.305	6.746.498
Gæld til realkreditinstitutter		14.671.757	15.879.398
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	14.671.757	15.879.398
Gæld til realkreditinstitutter		1.201.936	561.392
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		11.574.167	12.565.855
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		353.532	179.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.129.635	13.307.067
Gældsforpligtelser i alt		27.801.392	29.186.465
Passiver i alt		34.910.697	35.932.963

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Tilknyttede virksomheder	857.785	630.093
Andre finansielle omkostninger	614.101	865.158
	<u>1.471.886</u>	<u>1.495.251</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	43.670.829	2.989.271
Kostpris ultimo	43.670.829	2.989.271
Af- og nedskrivning primo	-7.897.159	-2.989.271
Årets afskrivning	-873.416	0
Af- og nedskrivning ultimo	-8.770.575	-2.989.271
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.900.254	0

3. Egenkapital i alt

	Kommanditist- indbetalinger kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	4.966.500	1.779.998	6.746.498
Årets resultat	0	362.807	362.807
Egenkapital ultimo	4.966.500	2.142.805	7.109.305

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	15.873.693	1.201.936	14.671.757	8.625.441
	<u>15.873.693</u>	<u>1.201.936</u>	<u>14.671.757</u>	<u>8.625.441</u>

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2015	2014
	kr.	kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendom	34.900.254	35.773.670
	<u>34.900.254</u>	<u>35.773.670</u>

For ejerforeningen Odense Stadion:

Byrde lyst pantstiftende for 200.000 kr. i ejerlejlighed 2 af mart. nr. 1 afs. Vestermarken, Odense Jorder.

6. Oplysning om ejerskab

Komplementar

Komplementar i K/S Højstrupvej, Odense er Ejendomsselskabet Højstrupvej, Odense ApS.

Koncernforhold

Regnskabet for K/S Højstrupvej, Odense indgår i koncernregnskabet for 3C Groups A/S, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C, og NTH 2012 ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M.