

# **K/S HØJSTRUPVEJ, ODENSE**

Østre Stationsvej 1-5  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**30/05/2017**

**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**

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

CVR-nr: 28152094  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5000 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 2016 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. 31.12.2016 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06/02/2017

## Direktion

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

Niels Thorborg  
Bestyrelsesformand i Ejendomsselskabet  
Højstrupvej, Odense ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S HØJSTRUPVEJ, ODENSE

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HØJSTRUPVEJ, ODENSE for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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, 06/02/2017

Lars Leopold Larsen  
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 2016 udviser et overskud på 941 t.kr. Egenkapital udgør pr. 31.12.2016 8.051 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.

### Lejeindtægter

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 rentekomkostninger, 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.871.309</b>	<b>2.708.109</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-873.417	-873.416
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.997.892</b>	<b>1.834.693</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-1.056.619	-1.471.886
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>941.273</b>	<b>362.807</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>941.273</b>	<b>362.807</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		941.273	362.807
<b>I alt</b> .....		<b>941.273</b>	<b>362.807</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		34.026.837	34.900.254
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>34.026.837</b>	<b>34.900.254</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.026.837</b>	<b>34.900.254</b>
Likvide beholdninger .....		13.694	10.443
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>13.694</b>	<b>10.443</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>34.040.531</b>	<b>34.910.697</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>8.050.578</b>	<b>7.109.305</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		15.819.108	14.671.757
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>3</b>	<b>15.819.108</b>	<b>14.671.757</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		40.290	1.201.936
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		9.762.036	11.574.167
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		368.519	353.532
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>10.170.845</b>	<b>13.129.635</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>25.989.953</b>	<b>27.801.392</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>34.040.531</b>	<b>34.910.697</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	4.966.500	2.142.805	7.109.305
Årets resultat .....		941.273	941.273
Egenkapital, ultimo .....	4.966.500	3.084.078	8.050.578

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Tilknyttede virksomheder	766.901	857.785
Andre finansielle omkostninger	289.718	614.101
	<u>1.056.619</u>	<u>1.471.886</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	43.670.829	2.989.271
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>43.670.829</b>	<b>2.989.271</b>
Af- og nedskrivning primo	-8.770.575	-2.989.271
Årets afskrivning	-873.417	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-9.643.992</b>	<b>-2.989.271</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.026.837</b>	<b>0</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	15.859.398	40.290	15.819.108	12.353.104
	<u>15.859.398</u>	<u>40.290</u>	<u>15.819.108</u>	<u>12.353.104</u>

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendom	34.026.837	34.900.254
	<u>34.026.837</u>	<u>34.900.254</u>

For ejerforeningen Odense Stadion:

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

#### 5. 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 ApS, Østre Stationsvej 1-5, 5000 Odense C, og 3C Holding ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M.