

K/S HØJSTRUPVEJ, ODENSE

Ørbækvej 350
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/03/2020

Jacob Bak Holst
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

Ørbækvej 350

5220 Odense SØ

e-mailadresse: adm@ose.dk

CVR-nr: 28152094

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

5000 Odense C

DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017195251

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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. 31.12.2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 19/02/2020

Direktion

Niels Thorborg
Bestyrelsesformand i Ejendomsselskabet
Højstrupvej, Odense ApS

Jacob Bak Holst
Adm. direktør 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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 C, 19/02/2020

Heino Hyllested Tholsgaard , mne34511
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 2019 udviser et overskud på 1.859 t.kr. mod 1.345 t.kr. sidste år. Egenkapital udgør pr. 31.12.2019 22.847 t.kr.

Årets resultat er på niveau med ledelsens forventninger og 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Ledelsen har ændret skøn af restværdien på grunde og bygninger. Det er ledelsens vurdering at en ændret vurdering af restværdien på bygninger er mere retvisende for den faktiske brug og vurderede værdi af bygninger. Effekten af ændringen af det regnskabsmæssige skøn er en forhøjelse af årets resultat, aktivsum og egenkapital med 405.956 kr.

Generelt

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 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

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Afskrivningsmetoder, brugstider og restværdier revunderes årligt.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		3.101.117	2.995.811
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-572.027	-873.417
Resultat af ordinær primær drift		2.529.090	2.122.394
Øvrige finansielle omkostninger	1	-670.531	-777.839
Ordinært resultat før skat		1.858.559	1.344.555
Årets resultat		1.858.559	1.344.555
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.858.559	1.344.555
I alt		1.858.559	1.344.555

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		42.164.681	32.280.004
Materielle anlægsaktiver i alt	2	42.164.681	32.280.004
Anlægsaktiver i alt		42.164.681	32.280.004
Likvide beholdninger		725.151	17.849
Omsætningsaktiver i alt		725.151	17.849
Aktiver i alt		42.889.832	32.297.853

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		4.966.500	4.966.500
Reserve for opskrivninger		10.430.562	0
Overført resultat		7.449.647	5.564.946
Egenkapital i alt		22.846.709	10.531.446
Gæld til realkreditinstitutter		13.233.878	14.109.407
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	13.233.878	14.109.407
Gæld til realkreditinstitutter		875.529	857.935
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.525.091	6.404.467
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		408.625	394.598
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.809.245	7.657.000
Gældsforpligtelser i alt		20.043.123	21.766.407
Passiver i alt		42.889.832	32.297.853

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	4.966.500	0	5.564.946	0	10.531.446
Årets resultat	0	-26.142	1.884.701	0	1.858.559
Årets opskrivning	0	10.456.704	0	0	10.456.704
Egenkapital, ultimo	4.966.500	10.430.562	7.449.647	0	22.846.709

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	307.692	537.840
Andre finansielle omkostninger	362.839	239.999
	670.531	777.839

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
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	10.456.704	0
Årets afskrivninger	-26.142	0
Opskrivninger ultimo	10.430.562	0
Af- og nedskrivning primo	-11.390.825	-2.989.271
Årets afskrivninger	-545.885	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-11.936.710	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.164.681	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo uden opskrivninger	31.734.119	0

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	14.109.407	875.529	13.233.878	9.650.454
	14.109.407	875.529	13.233.878	9.650.454

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte bygninger udgør pr. 31.12.2019, 42.165 t.kr.

5. Oplysning om ejerskab

Komplementar

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

Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
3C Holding 2019 ApS, Langelinie 187, 5230 Odense M.

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Odense Sport & Event A/S, Ørbækvej 350, 5220 Odense SØ.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0