
K/S Odense C

c/o Access Invest A/S, Østerbro 7, 7800 Skive

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 91 72 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /2 2016

Michael Brask-Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 1. februar 2016

Bestyrelse

Paul Bundgaard
formand

Grete Kirstine Kristensen

Walther Søndergaard Madsen

Anders Bech

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Odense C

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Odense C for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skive, den 1. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Odense C
c/o Access Invest A/S
Østerbro 7
7800 Skive

CVR-nr.: 30 91 72 35
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Skive

Bestyrelse

Paul Bundgaard, formand
Grete Kirstine Kristensen
Walther Søndergaard Madsen
Anders Bech

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Pengeinstitut

Danske Bank A/S
Dalgasgade 27
7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejning og administration af en ejendom beliggende Vestre Stationsvej 19, Odense C.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 755.474, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 5.251.343.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		1.016.052	996.129
Ejendomsomkostninger		-28.438	-17.401
Bruttoresultat før værdireguleringer		987.614	978.728
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-26.954	15.696
Bruttoresultat efter værdireguleringer		960.660	994.424
Administrationsomkostninger		-103.160	-103.338
Resultat før finansielle poster		857.500	891.086
Finansielle omkostninger	2	-102.026	-130.474
Resultat før skat		755.474	760.612
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		755.474	760.612

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	500.000	120.000
Overført resultat	255.474	640.612
	755.474	760.612

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	14.000.000	14.000.000
Anlægsaktiver		14.000.000	14.000.000
Periodeafgrænsningsposter		0	10.600
Tilgodehavender		0	10.600
Omsætningsaktiver		0	10.600
Aktiver		14.000.000	14.010.600
Passiver			
Stamkapital		5.200.000	5.200.000
Ikke indbetalt stamkapital		-1.700.000	-1.700.000
Overført resultat		1.751.343	1.495.869
Egenkapital	4	5.251.343	4.995.869
Gæld til realkreditinstitutter		7.499.137	7.619.584
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.499.137	7.619.584
Gæld til realkreditinstitutter	5	147.086	149.579
Kreditinstitutter		117.265	307.847
Modtagne forudbetalinger fra kunder		530.387	521.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		135.902	133.867
Anden gæld		318.880	282.775
Kortfristede gældsforpligtelser		1.249.520	1.395.147
Gældsforpligtelser		8.748.657	9.014.731
Passiver		14.000.000	14.010.600
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-26.954	15.696
	-26.954	15.696
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.972	3.974
Andre finansielle omkostninger	98.054	126.500
	102.026	130.474
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		15.123.416
Kostpris 31. december		15.123.416
Værdireguleringer 1. januar		-1.123.416
Værdireguleringer 31. december		-1.123.416
Regnskabsmæssig værdi 31. december		14.000.000
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014 DKK 11.300.000		

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,54 %. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	7,29	7,54	7,79
Dagsværdi	14.460.204	14.000.000	13.565.337
Ændring i dagsværdi	460.204	0	-434.663

4 Egenkapital

	Stamkapital DKK	Ikke indbetalt stamkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	5.200.000	-1.700.000	1.495.869	4.995.869
Årets udlodning	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	0	755.474	755.474
Egenkapital 31. december	5.200.000	-1.700.000	1.751.343	5.251.343

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter à nominelt DKK 52.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.900.636	7.026.664
Mellem 1 og 5 år	598.501	592.920
Langfristet del	7.499.137	7.619.584
Inden for 1 år	147.086	149.579
	7.646.223	7.769.163

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.000.000	14.000.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.000.000	14.000.000
--	------------	------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Odense C for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte ejendomsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i kommanditselskabet. Kommanditselskabets indkomst beskattes og afsættes hos komplementar og kommanditister.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende det kommende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.