
K/S Odense C

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 91 72 35

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /3 2017

Michael Brask-Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 1. marts 2017

Bestyrelse

Paul Bundgaard
formand

Grete Kirstine Kristensen

Walther Søndergaard Madsen

Anders Bech

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Odense C

Konklusion

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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Odense C for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Skive, den 1. marts 2017

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: 10. 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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		1.036.373	1.016.052
Ejendomsomkostninger		-45.572	-28.438
Bruttoresultat før værdireguleringer		990.801	987.614
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-26.954
Bruttoresultat efter værdireguleringer		990.801	960.660
Administrationsomkostninger		-111.256	-103.160
Resultat før finansielle poster		879.545	857.500
Finansielle indtægter		21.693	0
Finansielle omkostninger	3	-102.238	-102.026
Resultat før skat		799.000	755.474
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		799.000	755.474

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	610.000	500.000
Overført resultat	189.000	255.474
	799.000	755.474

Balance 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	14.000.000	14.000.000
Anlægsaktiver		14.000.000	14.000.000
Periodeafgrænsningsposter		15.000	0
Tilgodehavender		15.000	0
Omsætningsaktiver		15.000	0
Aktiver		14.015.000	14.000.000
Passiver			
Stamkapital		5.200.000	5.200.000
Ikke indbetalt stamkapital		-1.700.000	-1.700.000
Overført resultat		1.940.343	1.751.343
Egenkapital	5	5.440.343	5.251.343
Gæld til realkreditinstitutter		7.316.599	7.499.137
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.316.599	7.499.137
Gæld til realkreditinstitutter	6	156.576	147.086
Kreditinstitutter		58.809	117.265
Modtagne forudbetalinger fra kunder		536.056	530.387
Gæld til tilknyttede virksomheder		136.479	135.902
Anden gæld		370.138	318.880
Kortfristede gældsforpligtelser		1.258.058	1.249.520
Gældsforpligtelser		8.574.657	8.748.657
Passiver		14.015.000	14.000.000
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	5.200.000	-1.700.000	1.751.343	5.251.343
Årets udlodning	0	0	-610.000	-610.000
Årets resultat	0	0	799.000	799.000
Egenkapital 31. december	5.200.000	-1.700.000	1.940.343	5.440.343

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

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

	2016 DKK	2015 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-26.954
	0	-26.954

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.584	3.972
Andre finansielle omkostninger	95.654	98.054
	102.238	102.026

4 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 2015 DKK 11.300.000.

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016 DKK	2015 DKK
Afkastkrav	7,66%	7,54%
Stigning i markedsleje	2,00%	2,00%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00%	0,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,66%. 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	7,41	7,66	7,91
Dagsværdi	14.457.025	14.000.000	13.576.590
Ændring i dagsværdi	457.025	0	-423.410

5 Egenkapital

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 årsregnskabet

6 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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.672.824	6.900.636
Mellem 1 og 5 år	<u>643.775</u>	<u>598.501</u>
Langfristet del	7.316.599	7.499.137
Inden for 1 år	<u>156.576</u>	<u>147.086</u>
	<u>7.473.175</u>	<u>7.646.223</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

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
--	------------	------------

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Odense C for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en forhøjelse af årets resultat for indeværende år med TDKK 10. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med TDKK 10 og den samlede balancesum med TDKK 0. Egenkapitalen er påvirket med TDKK 10.

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,

Noter, regnskabspraksis

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.

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, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Noter, regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.