

---

# ***K/S Odense C***

c/o Access Invest A/S, Asylgade 1U, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 30 91 72 35

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /2 2021

Michael Brask-Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 5. februar 2021

## Bestyrelse

Paul Bundgaard  
formand

Grete Kirstine Kristensen

Hanne Wittenkamp 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Odense C for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 5. februar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Olesen Furbo  
statsautoriseret revisor  
mne32204

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Odense C  
c/o Access Invest A/S  
Asylgade 1U  
7800 Skive

CVR-nr.: 30 91 72 35  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 14. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Skive

### Bestyrelse

Paul Bundgaard, formand  
Grete Kirstine Kristensen  
Hanne Wittenkamp 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	2020 DKK	2019 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.121.803</b>	<b>1.099.807</b>
Ejendomsomkostninger		-36.363	-27.696
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.085.440</b>	<b>1.072.111</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-3.000.000	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-1.914.560</b>	<b>1.072.111</b>
Administrationsomkostninger		-114.137	-113.151
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.028.697</b>	<b>958.960</b>
Finansielle indtægter		10.501	0
Finansielle omkostninger	2	-94.724	-100.286
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.112.920</b>	<b>858.674</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.112.920</b>	<b>858.674</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Årets udlodning	360.000	720.000
Overført resultat	-2.472.920	138.674
	<b>-2.112.920</b>	<b>858.674</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		11.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		200.767	0
Periodeafgrænsningsposter		16.153	15.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>216.920</b>	<b>15.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>313.323</b>	<b>120.511</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>530.243</b>	<b>135.511</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.530.243</b>	<b>14.135.511</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Stamkapital		5.200.000	5.200.000
Ikke indbetalt stamkapital		-1.700.000	-1.700.000
Overført resultat		-29.945	2.442.975
<b>Egenkapital</b>		<b>3.470.055</b>	<b>5.942.975</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.685.571	6.855.391
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.685.571</b>	<b>6.855.391</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	159.491	158.547
Modtagne forudbetalinger fra kunder		578.638	567.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		140.763	136.841
Anden gæld		495.725	474.624
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.374.617</b>	<b>1.337.145</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.060.188</b>	<b>8.192.536</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.530.243</b>	<b>14.135.511</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>stamkapital</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	5.200.000	-1.700.000	2.442.975	5.942.975
Årets udlodning	0	0	-360.000	-360.000
Årets resultat	0	0	-2.112.920	-2.112.920
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>5.200.000</b>	<b>-1.700.000</b>	<b>-29.945</b>	<b>3.470.055</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.826	6.773
Andre finansielle omkostninger	87.898	93.513
	<u><b>94.724</b></u>	<u><b>100.286</b></u>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>15.123.416</u>
Kostpris 31. december	<u>15.123.416</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.123.416
Årets værdireguleringer	<u>-3.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.123.416</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>11.000.000</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 3 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.

Lejemålet er fra nuværende lejers side opsagt og udløber primo 2021. Der er foretaget en værdiregulering af ejendommen. Værdireguleringen af ejendommen er fastsat ud fra en nettoleje der matcher den usikkerhed der er i markedet for fitness og ud fra et realistisk niveau for genudlejning til fitness eller andre brancher. Afkastkravet er samtidig justeret til 6,5% svarende til det generelle markedsniveau i Odense.

Dagsværdien for ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020 DKK	2019 DKK
Afkastkrav	6,50%	8,15%
Stigning i markedsleje	0,00%	2,00%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00%	0,00%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%. 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 %-point DKK	Basis DKK	0,25 %-point DKK
Afkastprocent	6,25	6,50	6,75
Dagsværdi	11.440.000	11.000.000	10.592.593
Ændring i dagsværdi	440.000	0	-407.407

# Noter til årsregnskabet

## 4 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:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.094.459	5.690.080
Mellem 1 og 5 år	1.591.112	1.165.311
Langfristet del	6.685.571	6.855.391
Inden for 1 år	159.491	158.547
	<b>6.845.062</b>	<b>7.013.938</b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.000.000	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	11.000.000	14.000.000
--	------------	------------

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Odense C for 2020 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.

Årsregnskabet for 2020 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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, kautionspræmie 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.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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.

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