

3C Odense Erhvervspark A/S

Østre Stationsvej 1-5
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

30/05/2019

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	3C Odense Erhvervspark A/S Østre Stationsvej 1-5 5000 Odense C
	e-mailadresse: SPE@3CGROUPS.DK
	CVR-nr: 38296620
	Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tværkajen 5 5000 Odense C DK Danmark
	CVR-nr: 33963556
	P-enhed: 1017195251

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for 3C Odense Erhvervspark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13/03/2019

Direktion

Niels Thorborg

Bestyrelse

Nicoline Erika Hyldahl

Niels Thorborg

Jørn Tolstrup Rohde

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 3C Odense Erhvervspark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 3C Odense Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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, 13/03/2019

Lars Leopold Larsen , mne33229
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom på Hestehaven 51 i Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2018 et resultat efter skat på 34,1 mio.kr., hvilket selskabets ledelse anser som tilfredsstillende. Årets resultat efter skat er påvirket positivt af værdireguleringen af investeringsejendomme med 10,8 mio.kr. efter skat.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er højteknologisk og fremtidssikret, centralt beliggende og udlejet til solide lejere på langvarige lejekontrakter. Der er derfor tale om en unik ejendom, som efter en konkret vurdering er værdiansat ud fra en differanceret forretningsfaktor i 2018 på 5,25/6,75% afhængig af lejemålets længde og lejers bonitet.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et positivt driftsresultat for 2019. Det kommende års resultat vil endvidere være påvirket af udviklingen i såvel renteniveau som ejendomsmarkedet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Desuden med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen for den periode, udlejningen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontoromkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinst vedrørende værdipapir, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat

af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet er sambeskattet med dets danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Ejendomme, hvis særlige karakter ikke gør det muligt at fastsætte værdien efter den afkastbaserede metode, måles til en forsigtig skønnet dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrende egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrende egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens levetid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under poster "Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finanseil omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		33.834.083	34.672.794
Resultat af ordinær primær drift		33.834.083	34.672.794
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.861.764	8.410.265
Andre finansielle indtægter	1	803.587	1.243.818
Øvrige finansielle omkostninger	2	-4.721.310	-5.079.839
Ordinært resultat før skat		43.778.124	39.247.038
Skat af årets resultat	3	-9.711.980	-8.751.640
Årets resultat		34.066.144	30.495.398
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		34.000.000	0
Overført resultat		66.144	30.495.398
I alt		34.066.144	30.495.398

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		608.631.159	593.559.395
Materielle anlægsaktiver i alt	4	608.631.159	593.559.395
Anlægsaktiver i alt		608.631.159	593.559.395
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		78.400.167	39.311.390
Andre tilgodehavender		48.555	28.162
Tilgodehavender i alt		78.448.722	39.339.552
Likvide beholdninger		906.210	0
Omsætningsaktiver i alt		79.354.932	39.339.552
Aktiver i alt		687.986.091	632.898.947

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	5	25.000.000	25.000.000
Overført resultat		223.860.521	223.794.377
Forslag til udbytte		34.000.000	0
Egenkapital i alt		282.860.521	248.794.377
Hensættelse til udskudt skat	6	76.571.188	70.027.798
Hensatte forpligtelser i alt		76.571.188	70.027.798
Gæld til realkreditinstitutter		299.979.290	274.150.970
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	299.979.290	274.150.970
Gæld til realkreditinstitutter		16.468.656	14.269.045
Gæld til banker		0	14.853.857
Skyldig selskabsskat		3.183.519	3.343.125
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.922.917	7.459.775
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		28.575.092	39.925.802
Gældsforpligtelser i alt		328.554.382	314.076.772
Passiver i alt		687.986.091	632.898.947

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	25.000.000	223.794.377	0	248.794.377
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	66.144	34.000.000	34.066.144
Egenkapital, ultimo	25.000.000	223.860.521	34.000.000	282.860.521

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2018	2017
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter	713.189	1.153.130
Renteindtægter i øvrigt	90.398	90.688
	803.587	1.243.818

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	4.721.310	5.079.839
	4.721.310	5.079.839

3. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	3.183.519	3.343.126
Ændring af udskudt skat	6.543.390	5.408.514
Regulering vedrørende tidligere år	-14.929	0
	9.711.980	8.751.640

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme anvendt til erhvervsmæssig udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. En ændring af afkastkravet med 0,10%-point vil ændre den samlede dagsværdi med ca. 14,0 mio. kr. Ejendomme er værdiansat efter den afkastbaserede metode. Der er anvendt differenceret forrentningsfaktor på 5,25%/6,75% afhængig af lejemålets længde og lejers bonitet (6,0% pr. 31.12.2017).

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5. Registreret kapital mv.

	Pålydende værdi	Nominel værdi
	Antal	kr.
Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	250.000	100 25.000.000
	250.000	25.000.000

6. Hensættelse til udskudt skat

	2018 kr.	2017 kr.
Materielle anlægsaktiver	76.879.841	70.353.403
Gældsforpligtelser	-308.653	-325.605
	76.571.188	70.027.798

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	316.447.946	16.468.656	299.979.290	232.914.154
	316.447.946	16.468.656	299.979.290	232.914.154

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 3C Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 33.000 t.kr. i ejendomme.

Pantsatte ejendomme indgår i materielle anlægsaktiver, som i alt har en regnskabsmæssig værdi på 608.631 t.kr.

10. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: 3C GROUPS A/S, Østre Stationsvej 1-5, Odense, CVR-nr. 30696808