

# ODENSE HAVN EJENDOMSSELSKAB ApS

Noatunvej 2, 5000 Odense C

CVR-nr. 29 14 04 56

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. april 2018.

Dirigent:



---

**Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 – 31.12.2017 for Odense Havn Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Odense, den 1. marts 2018

Direktion



Carsten Aa

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Odense Havn Ejendomsselskab ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Havn Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 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 årsregnskabet

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 revisionshandling 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 konklusion 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 bl.a. 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, den 1. marts 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Brian Skovhus Jakobsen  
statsaut. Revisor  
MNE-nr.: mne27701

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Odense Havn Ejendomsselskab ApS Noatunvej 2 5000 Odense C  CVR-nr.: 29 14 04 56 Stiftet: 11. september 2005 Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: Odense Kommune
Direktion	Carsten Aa
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25 5000 Odense C

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Odense Havn Ejendomsselskab ApS primære aktivitet består af udlejning af arealer beliggende i området ved City Terminalen. Der er i perioden frasolgt tre erhvervs- og boliggrunde på hhv. Englandsgade 3, Londongade 1 og Toldbodgade 21.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets årsregnskab udviser et overskud på 12.454 t.kr. før skat for regnskabsåret 2017.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Havn Ejendomsselskab ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, indregnes og måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden delårsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætningen

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens areal samt ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, rentedelen af gældsforpligtigelser og transaktioner i fremmed valuta.

Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af aktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiver, men indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for deres afholdelse.



## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen inkl. lønomkostninger og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielle aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

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	20-30 år
-----------	----------

Landarealer afskrives ikke.

Andre anlæg og inventar med anskaffelsespris under 50 t.kr. pr. enhed samt aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser, omfatter væsentligst skyldige driftsomkostninger samt forudbetaling af husleje fra lejere.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser – er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktiver, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

<u>Note</u>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>	<b>6.873</b>	<b>634</b>
Andre eksterne omkostninger	-5.877	-222
Andre driftsindtægter	19.765	0
Andre driftsomkostninger	-8.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>12.762</b>	<b>412</b>
1. Af- og nedskrivninger	-214	-227
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>12.547</b>	<b>185</b>
Finansielle indtægter	2	0
Finansielle omkostninger	-95	-40
<b>Resultat før skat</b>	<b>12.454</b>	<b>145</b>
Skat af årets resultat	-2.564	0
<b>Årets resultat</b>	<b>9.890</b>	<b>145</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets resultat	9.890	145
At overføre til næste år	9.890	145

<u>Note</u>	AKTIVER	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	Grunde og bygninger	693.788	4.626
2.	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>693.788</u>	<u>4.626</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>693.788</u>	<u>4.626</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	681	0
	Periodeafgrænsningsposter	280	32
	Likvide beholdning	<u>93.861</u>	<u>0</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>94.822</u>	<u>32</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>788.611</u>	<u>4.658</u>

<u>Note</u>	PASSIVER	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Virksomhedskapital	10.000	201
	Frie reserver	<u>750.758</u>	<u>565</u>
3.	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u><b>760.758</b></u>	<u><b>766</b></u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld tilknyttede virksomheder	6.209	3.703
	Selskabsskat	2.564	0
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	1.224	0
	Anden gæld	16.409	166
	Periodeafgrænsningsposter	1.446	23
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.853</u>	<u>3.892</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<u><b>27.853</b></u>	<u><b>3.892</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><b>788.611</b></u>	<u><b>4.658</b></u>
4.	Eventualforpligtelser		

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-214</u>	<u>-227</u>
	<u>-214</u>	<u>-227</u>

	Grunde og bygninger t.kr.	Grunde og bygninger t.kr.
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kostpris primo	6.320	6.262
Tilgange	755.672	58
Afgange	66.296	0
Kostpris ultimo	<u>695.696</u>	<u>6.320</u>
Af- og nedskrivninger primo	1.694	1.467
Årets afskrivninger	214	227
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>1.908</u>	<u>1.694</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>693.788</u></u>	<u><u>4.626</u></u>

<b>3. Egenkapital</b>	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Frie reserver	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	201	0	565	766
Tilgang ved apportindskud	9.799	740.303	0	750.102
Overførsel	0	-740.303	740.303	0
Årets resultat	0	0	9.890	9.890
Egenkapital 31. december 2017	<u>10.000</u>	<u>0</u>	<u>750.758</u>	<u>760.758</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er for 2017 sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Lindø Port of Odense A/S, CVR-nr.: 38 43 70 11