

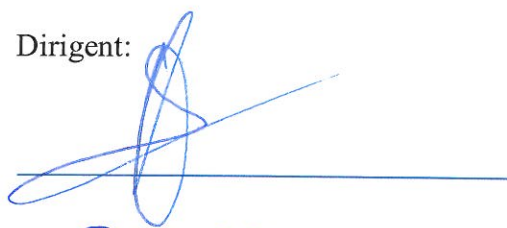
**ODENSE HAVN**  
**EJENDOMSSELSKAB ApS**  
Noatunvej 2, 5000 Odense C

CVR-nr. 29 14 04 56

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. februar 2017.

Dirigent:



THOMAS ABELSTRUP

**Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Odense, den 28. februar 2017

**Direktion**  
  
Carsten Aa

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Odense Havn Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Havn Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 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 fejl-information, 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 fejl-information, 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 fejl-information, 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 fejl-information 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 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.

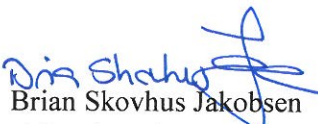
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 28. februar 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Brian Skovhus Jakobsen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Odense Havn Ejendomsselskab ApS
Adresse, postnr. by	Noatunvej 2, 5000 Odense C
CVR-nr.	29 14 04 56
Stiftet	11-09-2005
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2016
Direktion	Carsten Aa
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, postboks 200 5100 Odense C CVR-nr. 30 70 02 28 Telefon: +45 73 23 30 00 Telefax: +45 72 29 30 30

## **Beretning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje bygninger på lejet grund

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

Selskabets årsregnskab udviser et overskud på 146 t.kr. for regnskabsåret 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2016.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Havn Ejendomsselskab ApS 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ændringer til indregning og måling for årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4<sup>[1]</sup> alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætningen

Omsætning 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.

#### Driftsomkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger

Posten består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Posten består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

---

<sup>[1]</sup> Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven, som disse er ændret ved lov nr. 738 af 1. juni 2015 om ændring af årsregnskabsloven og forskellige andre love.



## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-30 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **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.

### **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 nettorealiseringsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Side 9

<u>Note</u>	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>	<b>634</b>	<b>587</b>
Driftsomkostninger	-222	-219
<b>Bruttoresultat</b>	<b>412</b>	<b>368</b>
1. Af- og nedskrivninger	-227	-209
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>185</b>	<b>159</b>
Andre driftsomkostninger	0	-25
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>185</b>	<b>134</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-40	-37
<b>Resultat før skat</b>	<b>145</b>	<b>97</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>145</b>	<b>97</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets resultat	145	97
At overføre til næste år	145	97

<u>Note</u>	AKTIVER	2016 t.kr.	2015 t.kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	Grunde og bygninger	4.626	4.795
2.	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.626</u>	<u>4.795</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>4.626</u>	<u>4.795</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	32	34
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>32</u>	<u>34</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>32</u>	<u>34</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.658</u>	<u>4.829</u>

<u>Note</u>	PASSIVER	2016 t.kr.	2015 t.kr.
	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Virksomhedskapital	201	201
	Overført overskud eller underskud	565	420
<b>3.</b>	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>766</b>	<b>621</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld tilknyttede virksomheder	3.703	3.975
	Anden gæld	166	157
	Periodeafgrænsningsposter	23	76
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.892</b>	<b>4.208</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.892</b>	<b>4.208</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.658</b>	<b>4.829</b>
<b>4.</b>	<b>Eventualaktiver</b>		

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-227	-209
	<u>-227</u>	<u>-209</u>

	Grunde og bygninger t.kr. 2016	Grunde og bygninger t.kr. 2015
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	6.262	5.662
Tilgange	58	600
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>6.320</u>	<u>6.262</u>
Af- og nedskrivninger primo	1.467	1.258
Årets afskrivninger	227	209
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>1.694</u>	<u>1.467</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.626</u>	<u>4.795</u>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
<b>3. Egenkapital</b>			
Egenkapital 1. januar 2016	201	420	621
Årets resultat	0	145	145
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u>201</u>	<u>565</u>	<u>766</u>
Virksomhedskapitalen består af:			
201 anparter á nominelt kr. 1000			<u>201</u>

- 4. Eventualaktiver**  
Selskabet har et ikke bogført udskudt skatteaktiv pr. 31.12.2016 på 403 t.kr. vedrørende materielle anlægsaktiver og underskudsfræmførelse.