

ODENSE HAVN EJENDOMSSELSKAB ApS

Noatunvej 2, 5000 Odense C

CVR-nr. 29 14 04 56

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. maj 2023

Dirigent:

Christian H. Udengaard

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Havn Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar – 31 december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2023

Direktion

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned to the right of the word '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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Brian Skovhus Jakobsen
Statsaut. Revisor

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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3 5230 Odense

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Odense Havn Ejendomsselskab ApS primære aktivitet består af udlejning af arealer beliggende i området ved City Terminalen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets årsregnskab udviser et overskud på 8.563 t.kr. for regnskabsåret 2022. Resultatet er positivt påvirket af et arealsalg med en regnskabsmæssig gevinst på 14.256 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Havn Ejendomsselskab ApS for 2022 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

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udleje af arealer og bygninger samt havne-relaterede tjenesteydelser.

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning vedrørende indtægter fra udlejning af bygninger og arealer, indregnes i resultatopgørelsen, i takt med lejemålenes udnyttelse. Omsætning vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelserne leveres og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter

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

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.

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.

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 salgsomkostninger 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 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.

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 gældsmetode 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.

<u>Note</u>	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	6.666	6.457
Andre driftsindtægter	14.413	5.000
Nettoomsætning og andre driftsindtægter i alt	21.079	11.457
Andre driftsomkostninger	-98	-337
Andre eksterne omkostninger	-8.463	-6.045
Bruttoresultat	12.518	5.075
1. Af- og nedskrivninger	-968	-643
Resultat af ordinær primær drift	11.550	4.432
Finansielle indtægter	36	0
Finansielle omkostninger	-609	-297
Resultat før skat	10.978	4.136
2. Skat af årets resultat	-2.414	-910
Årets resultat	8.563	3.226
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	8.563	-116.774
Foreslået udbytte	0	120.000
	8.563	3.226

<u>Note</u>	AKTIVER	2022	2021
		t.kr.	t.kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
	Grunde og bygninger	598.108	568.518
	Igangværende arbejder	120	0
3.	Materielle anlægsaktiver i alt	598.228	568.518
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	598.228	568.518
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.948	2.026
	Udskudt skatteaktiv	505	486
	Tilgodehavende selskabsskat	0	347
	Deposita	28	0
	Periodeafgrænsningsposter	380	251
	Likvide beholdning	982	125.459
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.843	128.571
	AKTIVER I ALT	602.071	697.089

<u>Note</u>	PASSIVER	2022 t.kr.	2021 t.kr.
	EGENKAPITAL		
	Virksomhedskapital	10.000	10.000
	Foreslået udbytte	0	120.000
	Frie reserver	571.737	563.174
4.	EGENKAPITAL I ALT	<u>581.737</u>	<u>693.174</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Deposita	1.480	1.031
	Gæld tilknyttede virksomheder	14.279	382
	Selskabsskat	2.306	0
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	255	14
	Anden gæld	268	213
	Periodeafgrænsningsposter	1.745	2.275
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>20.333</u>	<u>3.915</u>
	PASSIVER I ALT	<u>602.071</u>	<u>697.089</u>
5.	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6.	Nærstående parter		

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-968	-643
	<u>-968</u>	<u>-643</u>

2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-2.433	-953
Regulering i udskudt skat	19	43
	<u>-2.414</u>	<u>-910</u>

	Grunde og bygninger t.kr.	Grunde og bygninger t.kr.
3. Materielle anlægsaktiver	2022	2021
Kostpris primo	573.323	693.141
Tilgange	46.051	182
Afgange	-15.494	-120.000
Kostpris ultimo	<u>603.881</u>	<u>573.323</u>
Af- og nedskrivninger primo	4.805	4.162
Årets afskrivninger	968	643
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>5.773</u>	<u>4.805</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>598.108</u>	<u>568.518</u>

	Virksomheds- kapital	Foreslået udbytte	Frie reserver	I alt
4. Egenkapital				
Egenkapital 1. januar 2022	10.000	120.000	563.174	693.174
Årets resultat	0	0	8.563	8.563
Udbetalt udbytte	0	-120.000	0	-120.000
Egenkapital 31. december 2022	<u>10.000</u>	<u>0</u>	<u>571.737</u>	<u>581.737</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2022.

6. Nærstående parter

Bestemmende indflydelse

Odense Havn A/S, Noatunvej 2, 5000 Odense C, moderselskab.

Ejerforhold

Koncernregnskabet for Odense Havn A/S, som er den største koncern virksomheden indgår i, kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.