

## **Odense Kanalpark ApS**

Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 34055998

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den



---

Dirigent

## **Odense Kanalpark ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Odense Kanalpark ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Odense Kanalpark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 29-02-2016

**Direktion**

Klaus Bach Jensen

Henrik Gjessing Lund Jensen

**Odense Kanalpark ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Odense Kanalpark ApS Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	34055998
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Klaus Bach Jensen Henrik Gjessing Lund Jensen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret fulgt de lagte strategier for ejendommen beliggende Havnegade 100 i Odense. Det betyder også, at det fokus der blev lagt på denne ejendom allerede i 2014, har betydet et frasalg af de andre ejendomme, som selskabet har ejet. Fremadrettet består driften således kun af ejendommen på Havnegade 100 i Odense.

Året har endnu engang udvist en positiv drift og de lagte planer for området, giver ledelsen en berettiget forventning om, at denne tendens kan fortsættes og udbygges også i de kommende år. Planerne for selskabet indeholder en fortsat udvikling af ejendommen, således at vi kan tiltrække så mange lejere som muligt, samtidig med at der igangsættes udvikling af det grundstykke som er en del af ejendommen. Et grundstykke der har beliggenhed lige ned til Odense Kanal.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

For det kommende regnskabsår forventes et resultat, der er bedre end det realiserede i 2015.

### **Fejl i årsrapporten for 2014**

Der er konstateret fejl i selskabets årsrapport for 2014. Fejlen består i en forkert indregning af udskudt skat.

Fejlen har haft følgende beløbsmæssige indvirkning på 2014:

Årets resultat er forbedret med tkr. 20

Udskudt skat er forøget med tkr. 98

Egenkapitalen er forringet med tkr. 98

Der er sket tilpasning af sammenligningstallene.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Odense Kanalpark ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Nettoomsætning**

#### **Huslejeindtægter**

Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til nominel værdi.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### **Eventualforpligtelser**

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>678.219</b>	<b>522.140</b>
Personaleomkostninger	1	-285	-18.062
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-15.900	-12.720
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		500.000	812.777
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.162.034</b>	<b>1.304.135</b>
Finansielle indtægter		223.207	16.820
Finansielle omkostninger		-687.113	-480.322
<b>Resultat før skat</b>		<b>698.128</b>	<b>840.633</b>
Skat af årets resultat		-139.667	-195.249
<b>Årets resultat</b>		<b>558.461</b>	<b>645.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		558.461	645.384
		<b>558.461</b>	<b>645.384</b>

Odense Kanalpark ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.241	53.141
Investeringsejendomme		10.500.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.537.241</b>	<b>10.053.141</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		40.000	63.304
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>40.000</b>	<b>63.304</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.577.241</b>	<b>10.116.445</b>
Ejendomme til salg		0	3.570.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.570.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		336.425	341.260
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.696.614	0
Andre tilgodehavender		294	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	585.926
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.033.333</b>	<b>927.186</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.984</b>	<b>18.574</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.047.317</b>	<b>4.515.760</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.624.558</b>	<b>14.632.205</b>

Odense Kanalpark ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.172.824	614.362
<b>Egenkapital</b>		<b>1.252.824</b>	<b>694.362</b>
Hensættelser til udskudt skat		529.101	389.434
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>529.101</b>	<b>389.434</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.053.179	5.266.131
Gæld til banker		1.131.916	3.590.423
Gæld til associerede virksomheder		2.797.137	3.008.067
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.982.232</b>	<b>11.864.621</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		628.594	286.698
Gæld til banker		3.171	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.719	276.882
Anden gæld		869.623	914.754
Periodeafgrænsningsposter		229.294	205.454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.860.401</b>	<b>1.683.788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.842.633</b>	<b>13.548.409</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.624.558</b>	<b>14.632.205</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	17.300
Omkostninger til social sikring	285	0
Andre personaleomkostninger	0	762
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>285</b>	<b>18.062</b>

## 2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet har været et anfordringslån hos en associeret virksomhed, som er forrentet med en gennemsnitlig rente på 11%.

Der har ikke været stillet sikkerhed for tilgodehavendet. Lånet er indfriet pr. 31/12-2015.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder kr. 4.212.705 efter 5 år.

## 4. Eventualforpligtelser

### Optioner overfor ledelse og direktion

Der er indgået aftaler med direktionen og kreditorer, som i tilfælde af salg af ejendommen eller selskabet, vil udløse en bonus for udført arbejde og for tildelinger af lån fra kreditorernes side.

Bonusen er afhængig af salgsprisen på ejendommen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed nominelt kr. 13.559.000 i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 10.000.000.

## 6. Fejl i årsrapporten for 2014

Der er konstateret fejl i selskabets årsrapport for 2014. Fejlen består i en forkert indregning af udskudt skat.

Fejlen har haft følgende beløbsmæssige indvirkning på 2014:

Årets resultat er forbedret med tkr. 20

Udskudt skat er forøget med tkr. 98

Egenkapitalen er forringet med tkr. 98

Der er sket tilpasning af sammenligningstallene.