

## Odense Kanalpark ApS

Ringstedgade 82

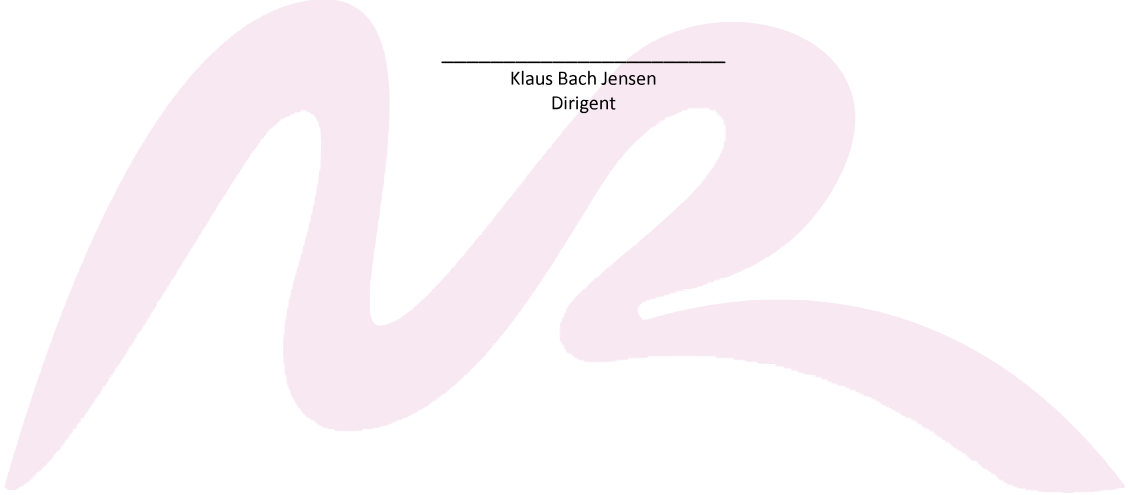
4700 Næstved

CVR-nr. 34055998

## Årsrapport

01-07-2018 - 30-06-2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-11-2019



\_\_\_\_\_  
Klaus Bach Jensen  
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 01-07-2018 - 30-06-2019 for Odense Kanalpark ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Næstved, den 04-11-2019

**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	01-07-2018 - 30-06-2019
<b>Direktion</b>	Klaus Bach Jensen Henrik Gjessing Lund Jensen

**Odense Kanalpark ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

## Odense Kanalpark ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Odense Kanalpark ApS for 2018/19 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

#### Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle aktiver.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## Odense Kanalpark ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, administration og øvrige 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

##### 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.

Der er tale om en erhvervsejendom beliggende i Odense C med udlejning af kontorer, værksteder og lagerlokaler samt tilhørende grundstykke. Det konkrete driftsafkast, der er benyttet ved vurdering af ejendommen, er fastsat til 8%

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af tilgodehavender hos leverandører.

#### Likvider

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

## **Odense Kanalpark ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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 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**

Lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger over låneperioden.

#### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Odense Kanalpark ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>831.848</b>	<b>605.148</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		50.000	250.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>881.848</b>	<b>855.148</b>
Andre finansielle indtægter		78.577	58.448
Finansielle omkostninger		-417.439	-407.653
<b>Resultat før skat</b>		<b>542.986</b>	<b>505.943</b>
Skat af årets resultat		-125.981	-122.181
<b>Årets resultat</b>		<b>417.005</b>	<b>383.762</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		417.005	383.762
<b>Resultatdisponering</b>		<b>417.005</b>	<b>383.762</b>

Odense Kanalpark ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		11.750.000	11.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.750.000</b>	<b>11.500.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.000	10.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.751.000</b>	<b>11.510.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		266.049	224.981
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1	460.327	445.439
Andre tilgodehavender		0	2.360
Periodeafgrænsningsposter		32.028	31.051
<b>Tilgodehavender</b>		<b>758.404</b>	<b>703.831</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>201.853</b>	<b>5.234</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>960.257</b>	<b>709.065</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.711.257</b>	<b>12.219.065</b>

Odense Kanalpark ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		460.327	445.440
Overført resultat		2.088.685	1.686.567
<b>Egenkapital</b>		<b>2.629.012</b>	<b>2.212.007</b>
Hensættelser til udskudt skat		939.634	813.653
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>939.634</b>	<b>813.653</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.713.974	5.083.879
Anden gæld		2.836.447	2.621.374
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>7.550.421</b>	<b>7.705.253</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		723.870	732.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser		304.806	203.759
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		382.502	387.810
Periodeafgrænsningsposter		181.012	163.979
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.592.190</b>	<b>1.488.152</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.142.611</b>	<b>9.193.405</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.711.257</b>	<b>12.219.065</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

### 1. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Af tilgodehavender hos associerede virksomheder forventes tkr. 365 indbetalt efter mere end 1 år.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 3.120 efter mere end 5 år.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt tkr. 13.559 i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 11.750.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Klaus Bach Jensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-499411885822  
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2019 kl.: 13:14:26  
Underskrevet med NemID

## Klaus Bach Jensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-499411885822  
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2019 kl.: 13:14:26  
Underskrevet med NemID

## Henrik Gjessing Lund Jensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-569531130744  
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2019 kl.: 13:55:36  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 128b69bbzZNT28757473

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).