

## **Odense Kanalpark ApS**

Ringstedgade 82

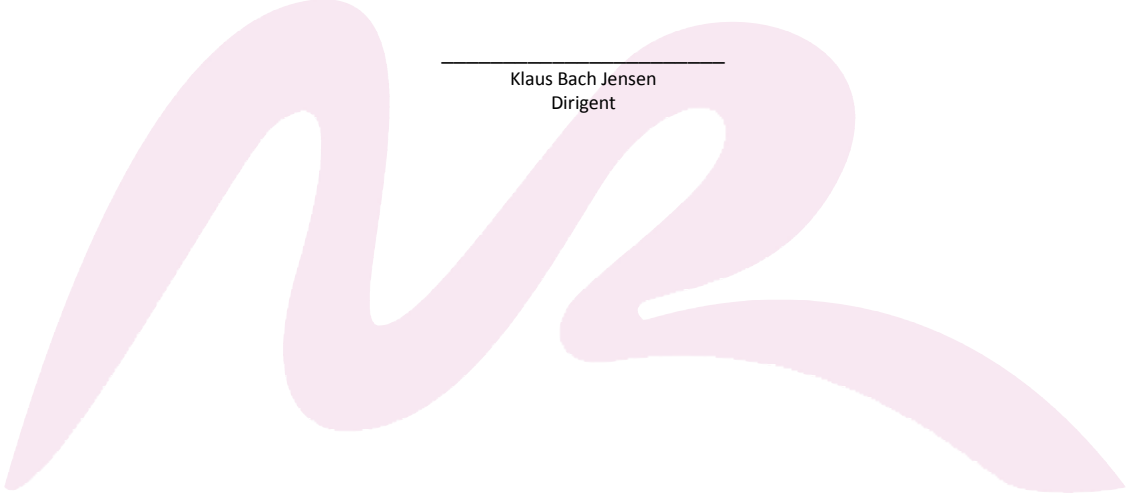
4700 Næstved

CVR-nr. 34055998

## **Årsrapport**

**01-01-2017 - 30-06-2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-07-2017



---

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 01-01-2017 - 30-06-2017 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 30-06-2017.

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 31-07-2017

**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	01-01-2017 - 30-06-2017
<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.

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

Selskabet har forsat udviklingen af dets ejendom med forsat forbedring af denne, med sigt på at tiltrække flere lejere til en højere leje. Det betyder at der i halvåret er brugt betydelige beløb på forbedring af denne. Udviklingen afstedkommer at der ved udgangen af regnskabsåret er det højeste niveau for udlejning i selskabet levetid.

### **Forventninger til fremtiden**

Kontormarkedet i Odense har udviklet sig i positiv retning, hvilket skaber grobund for en forventning om at det kommede år blive selskabets bedste til dato.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Odense Kanalpark ApS for 01-01 - 30-06 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret fra kalenderåret til 1. juli til 30. juni. Sammenligningstillene er ikke tilpasset denne ændring.

### 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
---	------	----

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

### Skemavalg:

Virksomheden anvender årsregnskabsloven skema 1, hvorved aktiver opdelt i anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

### 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. 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.

## **Odense Kanalpark ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

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

#### **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**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proveuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som rentekomkostninger 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.

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

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



## Odense Kanalpark ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>56.901</b>	<b>501.427</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-37.241
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		250.000	500.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>306.901</b>	<b>964.186</b>
Andre finansielle indtægter		25.181	68.883
Finansielle omkostninger		-216.211	-411.148
<b>Resultat før skat</b>		<b>115.871</b>	<b>621.921</b>
Skat af årets resultat		-25.492	-136.879
<b>Årets resultat</b>		<b>90.379</b>	<b>485.042</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		90.379	485.042
<b>Resultatdisponering</b>		<b>90.379</b>	<b>485.042</b>

Odense Kanalpark ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		11.250.000	11.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.250.000</b>	<b>11.000.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.000	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>20.000</b>	<b>40.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.270.000</b>	<b>11.040.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		304.454	225.933
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		443.680	410.915
Andre tilgodehavender		0	166.324
Periodeafgrænsningsposter		32.942	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>781.076</b>	<b>803.172</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>231.492</b>	<b>505.985</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.012.568</b>	<b>1.309.157</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.282.568</b>	<b>12.349.157</b>

Odense Kanalpark ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		443.680	0
Overført resultat		1.304.565	1.657.866
<b>Egenkapital</b>		<b>1.828.245</b>	<b>1.737.866</b>
Hensættelser til udskudt skat		691.472	665.980
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>691.472</b>	<b>665.980</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.466.594	5.653.789
Anden gæld		2.786.069	2.845.805
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>8.252.663</b>	<b>8.499.594</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		728.594	728.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.545	214.329
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		406.682	310.562
Periodeafgrænsningsposter		196.367	192.232
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.510.188</b>	<b>1.445.717</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.762.851</b>	<b>9.945.311</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.282.568</b>	<b>12.349.157</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		

## Noter

### **1. Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.866.047 efter 5 år.

### **2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt kr. 13.559.000 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 11.250.000.