

Odense Kanalpark ApS

Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 34055998

Årsrapport

01-07-2022 - 30-06-2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-10-2023

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 01-07-2022 - 30-06-2023 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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 13-10-2023

Direktion

Klaus Bach Jensen

Henrik Gjessing Lund Jensen

Odense Kanalpark ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Odense Kanalpark ApS Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	34055998
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
Direktion	Klaus Bach Jensen Henrik Gjessing Lund Jensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har indregnet dets investeringsejendom til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Der er tale om en erhvervsjendom, som stort set har været fuldt udlejet gennem årene. Denne er værdiansat til et afkast på 8,5%. Ledelsen vurderer, at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Odense Kanalpark ApS for 2022/23 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Der er tale om en ejendom 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 8,5%.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.248.854	1.003.563
Driftsresultat		<u>1.248.854</u>	<u>1.003.563</u>
Andre finansielle indtægter		69.708	90.696
Finansielle omkostninger		<u>-598.326</u>	<u>-506.649</u>
Resultat før skat		720.236	587.610
Skat af årets resultat		<u>-158.517</u>	<u>-129.428</u>
Årets resultat		<u>561.719</u>	<u>458.182</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>561.719</u>	<u>458.182</u>
Resultatdisponering		<u>561.719</u>	<u>458.182</u>

Odense Kanalpark ApS

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>15.400.000</u>	<u>13.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.400.000</u>	<u>13.600.000</u>
Anlægsaktiver		<u>15.400.000</u>	<u>13.600.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		321.549	337.051
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1	491.554	473.731
Andre tilgodehavender		<u>222.938</u>	<u>130</u>
Tilgodehavender		<u>1.036.041</u>	<u>810.912</u>
Likvide beholdninger		<u>1.764</u>	<u>19.459</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.037.805</u>	<u>830.371</u>
Aktiver		<u>16.437.805</u>	<u>14.430.371</u>

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		491.554	473.732
Overført resultat		3.375.539	2.831.644
Egenkapital		<u>3.947.093</u>	<u>3.385.376</u>
Hensættelser til udskudt skat		<u>1.294.744</u>	<u>1.153.313</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.294.744</u>	<u>1.153.313</u>
Gæld til kreditinstitutter		4.797.910	4.767.721
Selskabsskat		17.086	0
Anden gæld		<u>4.888.987</u>	<u>3.613.435</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>9.703.983</u>	<u>8.381.156</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		647.884	647.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		175.558	87.244
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		438.300	581.548
Periodeafgrænsningsposter		<u>230.243</u>	<u>194.658</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.491.985</u>	<u>1.510.526</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.195.968</u>	<u>9.891.682</u>
Passiver		<u>16.437.805</u>	<u>14.430.371</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

Noter

1. Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Af tilgodehavender hos kapitalinteresser forventes tkr. 412 indbetalt efter mere end 1 år.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 3.100 efter mere end 5 år.

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet dets investeringsejendom til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er tale om en erhvervsejendom, som stort set har været fuldt udlejet gennem årene. Denne er værdiansat til et afkast på 8,5%. Ledelsen vurderer, at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt tkr. 13.559 i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 15.400.

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringejendomme ultimo regnskabsåret udgør tkr. 3.092 i alt. Ændring af dagsværdi der er indregnet i resultatopgørelsen i året udgør kr. 0. Ligeledes udgør ændring i dagsværdireserven under egenkapitalen kr. 0.

Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige driftsafkast af ejendommen. I det der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabet anvender en diskonteringsfaktor på 8,5% ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i centrum af Odense og er en erhvervsejendom.