

Odense Kanalpark ApS

Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 34055998

Årsrapport

01-07-2019 - 30-06-2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-11-2020

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 01-07-2019 - 30-06-2020 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. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020.

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.

Mult i 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 09-11-2020

Direktion

Klaus Bach Jensen

Henrik Gjessing Lund Jensen

Odense Kanalpark ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Odense Kanalpark ApS Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	34055998
Regnskabsår	01-07-2019 - 30-06-2020
Direktion	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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Odense Kanalpark ApS for 2019/20 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

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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 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. 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 %.

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 investeringsejendommens 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anpartar er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Odense Kanalpark ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		473.317	831.848
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	50.000
Driftsresultat		473.317	881.848
Andre finansielle indtægter		75.163	78.577
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-344.972	-298.073
Andre finansielle omkostninger		-93.398	-119.366
Resultat før skat		110.110	542.986
Skat af årets resultat		-24.208	-125.981
Årets resultat		85.902	417.005
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		85.902	417.005
Resultatdisponering		85.902	417.005

Odense Kanalpark ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		12.750.000	11.750.000
Materielle anlægsaktiver		12.750.000	11.750.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.000
Finansielle anlægsaktiver		0	1.000
Anlægsaktiver		12.750.000	11.751.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		293.355	266.049
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2	462.138	460.327
Andre tilgodehavender		89.601	17
Periodeafgrænsningsposter		0	32.028
Tilgodehavender		845.094	758.421
Likvide beholdninger		29.002	201.853
Omsætningsaktiver		874.096	960.274
Aktiver		13.624.096	12.711.274

Odense Kanalpark ApS

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		462.138	460.327
Overført resultat		2.172.775	2.088.685
Egenkapital		2.714.913	2.629.012
Hensættelser til udskudt skat		963.842	939.634
Hensatte forpligtelser		963.842	939.634
Gæld til kreditinstitutter		4.807.935	4.713.974
Anden gæld		3.862.623	2.836.447
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.670.558	7.550.421
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		645.467	723.870
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.458	304.806
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		417.849	382.519
Periodeafgrænsningsposter		180.009	181.012
Kortfristede gældsforpligtelser		1.274.783	1.592.207
Gældsforpligtelser		9.945.341	9.142.628
Passiver		13.624.096	12.711.274
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

1. Særlige poster

Selskabet har i regnskabet haft sagsomkostninger på tkr. 485 i forbindelse med en erstatningssag, der er afsluttet i året. Sagsomkostningerne er en udgift i resultatopgørelsen for 2019/20.

2. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Af tilgodehavender hos associerede virksomheder forventes tkr. 402 indbetalt efter mere end 1 år.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 3.121 efter mere end 5 år.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt tkr. 13.559 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 12.750.