

Odense Kanalpark A/S

**Havnegade 100D
5000 Odense C**

CVR-nr. 34 05 59 98

**Årsrapport for 2023/24
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. juni 2025

Casper Bøndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024 for Odense Kanalpark A/S.

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. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. juni 2025

Direktion

Casper Bøndergaard
direktør

Bestyrelse

Casper Bøndergaard
formand

Dijana Mijic Bøndergaard

Niels Stig Nielsen Bøndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Odense Kanalpark A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Odense Kanalpark A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 17. juni 2025

Danica
Godkendt Revisionsfirma ApS
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda
Godkendt revisor
mne35855

Selskabsoplysninger

Odense Kanalpark A/S
Havnegade 100D
5000 Odense C

CVR-nr. 34 05 59 98

Regnskabsår: 1. juli 2023 - 31. december 2024

Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Casper Bøndergaard, formand
Dijana Mijic Bøndergaard
Niels Stig Nielsen Bøndergaard

Direktion

Casper Bøndergaard, direktør

Revisor

Danica
Godkendt Revisionsfirma ApS
Egegårdsvej 20
5260 Odense

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt drift af erhvervsejendomme samt andre dermed efter direktionens skøn beslægtede formål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 9.800.951, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 13.748.041.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret

Selskabet har i indeværende regnskabsperiode omlagt regnskabsåret fra tidligere at følge perioden 1. juli – 30. juni til fremover at følge kalenderåret 1. januar – 31. december. Som følge heraf dækker denne årsrapport en forlænget regnskabsperiode på 18 måneder fra 1. juli 2023 til 31. december 2024. Sammenligningstal for tidligere regnskabsår dækker en 12-måneders periode og derfor ikke direkte sammenlignelige.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Kanalpark A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Net toomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Net toomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabat ter i forbindelse med salget.

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

Omkostninger til ejendommens drift

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-7 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspri- sen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under an- dre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købs- omkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af inve- steringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikation- er på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023/24</u> kr. | <u>2022/23</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.012.389 | 1.248.851 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-10.139</u> | <u>0</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 2.002.250 | 1.248.851 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>11.476.447</u> | <u>0</u> |
| Finansielle indtægter | | 78.106 | 69.708 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-973.632</u> | <u>-598.326</u> |
| Resultat før skat | | 12.583.171 | 720.233 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-2.782.220</u> | <u>-158.517</u> |
| Årets resultat | | <u>9.800.951</u> | <u>561.716</u> |
| | | <u>2023/24</u> kr. | <u>2022/23</u> kr. |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>9.800.951</u> | <u>561.716</u> |
| | | <u>9.800.951</u> | <u>561.716</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023/24</u> kr. | <u>2022/23</u> kr. |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | | <u>29.685.510</u> | <u>15.400.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>29.685.510</u> | <u>15.400.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>29.685.510</u> | <u>15.400.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 102.017 | 321.549 |
| Tilgodehavender hos kapitalinteresser | | 0 | 491.554 |
| Andre tilgodehavender | | <u>92.893</u> | <u>222.938</u> |
| Tilgodehavender | | <u>194.910</u> | <u>1.036.041</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>360.271</u> | <u>1.764</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>555.181</u> | <u>1.037.805</u> |
| Aktiver i alt | | <u>30.240.691</u> | <u>16.437.805</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023/24</u> kr. | <u>2022/23</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 400.000 | 80.000 |
| Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse | | 560.870 | 491.554 |
| Overført resultat | | <u>12.787.171</u> | <u>3.375.536</u> |
| Egenkapital | 5 | <u>13.748.041</u> | <u>3.947.090</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>3.896.101</u> | <u>1.294.744</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>3.896.101</u> | <u>1.294.744</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 4.797.910 |
| Anden gæld | | <u>0</u> | <u>4.888.987</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>0</u> | <u>9.686.897</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 647.884 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 63.005 | 175.558 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 11.762.359 | 0 |
| Selskabsskat | | 180.863 | 17.086 |
| Anden gæld | | 512.165 | 438.303 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>78.157</u> | <u>230.243</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>12.596.549</u> | <u>1.509.074</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>12.596.549</u> | <u>11.195.971</u> |
| Passiver i alt | | <u>30.240.691</u> | <u>16.437.805</u> |

Noter

| | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|---|----------------------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 7.650 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | <u>2.489</u> | <u>0</u> |
| | <u>10.139</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

| | <u>2023/24</u> | <u>2022/23</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 620.493 | 384.846 |
| Andre finansielle omkostninger | 351.839 | 213.480 |
| Rentetillæg selskabsskat | <u>1.300</u> | <u>0</u> |
| | <u>973.632</u> | <u>598.326</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 180.863 | 17.086 |
| Årets udskudte skat | <u>2.601.357</u> | <u>141.431</u> |
| | <u>2.782.220</u> | <u>158.517</u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2023 | 12.307.184 |
| Tilgang i årets løb | <u>2.809.063</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>15.116.247</u> |
| Værdireguleringer 1. juli 2023 | 3.092.816 |
| Årets værdireguleringer | <u>11.476.447</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | <u>14.569.263</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u><u>29.685.510</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 8 % og 12 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 1 % og 2 % af nuværende lejeindtægt.

Driftsomkostningerne udgør mellem 30 % og 40 % af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,4 % - 5,4%. Det kan opgøres til 4,9%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | -0,5% | Basis | 0,5 % |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | | | |
| Afkastprocent | 4,4 | 4,9 | 5,4 |
| Dagsværdi | 33.058.864 | 29.685.510 | 26.936.852 |
| Ændring i dagsværdi | 3.373.354 | 0 | -2.748.658 |

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 8 % - 12 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 10 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | -0,5 % | Basis | 0,5 % |
|---------------------|------------|-------|------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Ændringer i tomgang | | | |
| Tomgang | 9,5 | 10,0 | 10,5 |
| Dagsværdi | 30.151.373 | 0 | 29.219.647 |
| Ændring i dagsværdi | 30.151.373 | 0 | 29.219.647 |

Noter

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Reserve for udlån og sikkerhedsstil- lelse | Overført re- sultat | I alt |
|---|-------------------------|---|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. juli 2023 | 80.000 | 491.554 | 3.375.537 | 3.947.091 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 320.000 | 0 | -320.000 | 0 |
| Overførsler, reserver | 0 | 0 | -69.317 | -69.317 |
| Udlån og sikkerhedsstillelse ved salg af selskabets kapita- landele | 0 | 69.316 | 0 | 69.316 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 9.800.951 | 9.800.951 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 400.000 | 560.870 | 12.787.171 | 13.748.041 |

Virksomhedskapitalen består af 400 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CB Holding Odense ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 29. juli 2024 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen