

Helsingør Erhvervspark A/S

Hjemstedsadresse: Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør

CVR-nummer 25 13 89 61

Årsrapport 2015/2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2017

Anders Drachmann
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Pengestrømsopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Helsingør Erhvervspark A/S Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Binavne	Helsingør Lagerhotel A/S Lagerhotel Helsingør A/S
Bestyrelse	Kai Frederiksen Per Frederiksen Anders Drachmann
Direktion	Anders Drachmann
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Advokat	DRACHMANN ADVOKATER I/S Nordhavnsvej 1 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	13. december 1999
Regnskabsår	1. oktober til 30. september

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære indtægter består af huslejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes en fortsættelse af aktiviteterernes positive udvikling, med en heraf følgende positiv udvikling i resultatet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Helsingør Erhvervspark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør den 13. februar 2017

Direktion

Anders Drachmann

Bestyrelse

Kai Frederiksen

Per Frederiksen

Anders Drachmann

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Helsingør Erhvervspark A/S:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Helsingør Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 13. februar 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Helsingør Erhvervspark A/S for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge udvalgte regler for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, skatte og afgifter samt øvrige omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorhold, lokaler, administration og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte tilknyttede virksomheder. Udbytte fra tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Grunde og bygninger	20-100	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-7	år

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved af- og nedskrivninger. Er dette tilfældet indhentes ekstern vurdering til afgørelse af, hvorvidt der skal foretages en nedskrivning af aktivet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gæld

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, samt hvorledes disse pengestrømme har påvirket årets likvider.

Pengestrømme fra driftsaktiviteten præsenteres indirekte og opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og –udbetalinger, betalinger vedrørende ekstraordinære poster og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver. Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristet gæld samt udbyttebetaling til aktionærerne.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2015/16	2014/15
Nettoomsætning	10.021.510	8.755.900
Ejendomsomkostninger	3.625.077	4.074.011
Andre eksterne omkostninger	777.795	684.892
Bruttofortjeneste	5.618.638	3.996.997
1 Personaleomkostninger	1.145.059	606.527
2 Afskrivninger	1.123.652	1.122.549
Resultat af primær drift	3.349.927	2.267.921
Finansielle indtægter	2.046	9.158
Finansielle omkostninger	105.033	286.652
Resultat før skat	3.246.940	1.990.427
3 Selskabsskat	481.272	243.587
Årets resultat	2.765.668	1.746.840
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	1.965.668	546.840
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	800.000	1.200.000
Disponeret	2.765.668	1.746.840

Balance 30. september

Aktiver

Note	2015/16	2014/15
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	500.000	500.000
Finansielle anlægsaktiver	500.000	500.000
Grunde og bygninger	70.197.248	68.064.656
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	189.424	244.958
4 Materielle anlægsaktiver	70.386.672	68.309.614
Anlægsaktiver	70.886.672	68.809.614
Tilgodehavende selskabsskat	0	267.000
Andre tilgodehavender	1.318.801	902.219
Periodeafgrænsningsposter	214.319	91.645
Tilgodehavender	1.533.120	1.260.864
Likvider	384.149	578.318
Omsætningsaktiver	1.917.269	1.839.182
Aktiver i alt	72.803.941	70.648.796

Balance 30. september

Passiver

Note	2015/16	2014/15
Selskabskapital	25.000.000	25.000.000
Overført resultat	33.604.008	31.638.340
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	58.604.008	56.638.340
6 Hensættelse til udskudt skat	909.582	822.550
Hensatte forpligtelser	909.582	822.550
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	7.778.539	8.241.603
Langfristet gæld	7.778.539	8.241.603
Kortfristet del af langfristet gæld	484.066	507.990
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.082.357	1.060.620
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	2.874.220	2.616.246
Skyldig selskabsskat	182.240	0
Gæld til selskabsdeltager	0	413.673
Anden gæld	888.929	347.774
Kortfristet gæld	5.511.812	4.946.303
Gæld i alt	13.290.351	13.187.906
Passiver i alt	72.803.941	70.648.796
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

Pengestrømsopgørelse

Note	2015/16	2014/15
Årets resultat	2.765.668	1.746.840
Forskydning i tilgodehavender	(539.256)	2.313.980
Forskydning i kortfristet gæld i øvrigt	820.867	442.730
Afskrivninger	1.123.652	1.122.549
Skat af årets resultat	481.272	243.587
Pengestrømme fra ordinær drift	4.652.203	5.869.686
Betalt selskabsskat	55.000	521.097
Pengestrømme fra driftsaktivitet	4.707.203	6.390.783
Køb af materielle anlægsaktiver	(3.200.710)	(3.425.000)
Salg af materielle anlægsaktiver	0	124.491
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(3.200.710)	(3.300.509)
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	(1.213.673)	(812.853)
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	(486.988)	(1.807.127)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(1.700.661)	(2.619.980)
Årets forskydning i likvider	(194.169)	470.294
Likvide beholdninger, primo	578.318	108.024
Likvide beholdninger, ultimo	384.149	578.318

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15	
1	Personaleomkostninger		
	Lønninger og gager	1.106.143	567.291
	Andre omkostninger til social sikring	34.833	35.601
	Øvrige personaleomkostninger	4.083	3.635
		<u>1.145.059</u>	<u>606.527</u>
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2	Afskrivninger		
	Bygninger	1.010.750	1.003.707
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	112.902	118.842
		<u>1.123.652</u>	<u>1.122.549</u>
3	Selskabsskat		
	Aktuel skat af årets resultat	394.240	0
	Regulering af hensættelse til udskudt skat	87.032	243.587
		<u>481.272</u>	<u>243.587</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsespris 1. oktober	101.488.768	1.283.051
Årets tilgang	3.143.342	57.368
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 30. september	104.632.110	1.340.419
Afskrivninger 1. oktober	33.424.112	1.038.093
Årets afskrivninger	1.010.750	112.902
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	34.434.862	1.150.995
Regnskabsmæssig værdi 30. september	70.197.248	189.424
Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør	40.450.000	

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	25.000.000	31.638.340	0
Ekstraordinært udbytte	0	0	800.000
Udloddet udbytte i året	0	0	(800.000)
Årets resultat	0	1.965.668	0
Egenkapital 30. september	25.000.000	33.604.008	0

Selskabskapitalen består af 25 aktier a nominelt DKK 1.000.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
6	Hensættelse til udskudt skat	
	822.550	578.963
	87.032	243.587
	909.582	822.550
	Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:	
	909.582	834.800
	0	(12.250)
	909.582	822.550
7	Prioritetsgæld	
	8.462.438	8.963.613
	(199.833)	(214.020)
	8.262.605	8.749.593
	Forfald efter 5 år	
	5.918.995	6.416.721
	1.859.544	1.824.882
	484.066	507.990
	8.262.605	8.749.593

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebrev på i alt tkr. 10.215 der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 47.058. Pantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kirsten og Frits Frederiksen's Fond, c/o DRACHMANN ADVOKATER I/S, Nordhavnsvej 1, 3000 Helsingør.