



Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

RØRDAL ERHVERVSPARK APS
LINDHOLM BRYGGE 30, 6. 1, 9400 NØRRESUNDBY
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2017

Thellef Leon Horndal

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rørdal Erhvervspark ApS Lindholm Brygge 30, 6. 1 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 26 08 90 77
	Stiftet: 15. maj 2001
	Hjemsted: Nørresundby
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Thellef Leon Horndal
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Vejgaard Bymidte 2 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Rørdal Erhvervspark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 27. marts 2017

Direktion:

Thellef Leon Horndal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Rørdal Erhvervspark ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rørdal Erhvervspark ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brønderslev, den 27. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Møller
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom og værdipapirer samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises der hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Lejeren af det største lejemål er gået konkurs i marts 2017. Der er allerede indledt forhandlinger med potentielle lejere, hvorfor der forventes indgået aftaler om udlejning snarest.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		906.572	556.386
Af- og nedskrivninger.....		-6.800	0
DRIFTSRESULTAT		899.772	556.386
Finansielle indtægter.....	1	10.349	17.561
Finansielle omkostninger.....		-125.143	-201.764
RESULTAT FØR SKAT		784.978	372.183
Skat af årets resultat.....	2	-173.189	-55.715
ÅRETS RESULTAT		611.789	316.468
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		611.789	316.468
I ALT		611.789	316.468

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		7.500.000	7.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		33.200	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.533.200	7.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.533.200	7.500.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		587.798	389.945
Tilgodehavender.....		587.798	389.945
Likvider.....		0	24.342
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		587.798	414.287
AKTIVER.....		8.120.998	7.914.287
PASSIVER			
Anpartskapital.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		3.268.340	2.656.552
EGENKAPITAL.....	4	3.418.340	2.806.552
Hensættelse til udskudt skat.....		573.042	511.305
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		573.042	511.305
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.085.068	3.341.564
Banklån.....		0	327.301
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.085.068	3.668.865
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	256.500	355.600
Gæld til pengeinstitutter.....		348.259	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	128.016
Selskabsskat.....		218.800	107.348
Anden gæld.....		190.989	336.586
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.044.548	927.565
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.129.616	4.596.430
PASSIVER.....		8.120.998	7.914.287
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	10.349	17.561	
	10.349	17.561	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	111.452	107.348	
Regulering af udskudt skat.....	61.737	-51.633	
	173.189	55.715	

Materielle anlægsaktiver

3

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2015.....	5.469.098	0
Tilgang.....	0	40.000
Kostpris 30. september 2016.....	5.469.098	40.000
Årets afskrivninger	0	6.800
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	0	6.800
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....	2.030.902	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....	2.030.902	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	7.500.000	33.200

Til brug for værdiansættelse af ejendommen, er der anvendt en afkastbaseret model. Forrentningskravet udgør 8-9 % og er derfor anvendt som diskonteringsrente. Det forventede driftsafkast er vurderet under hensynstagen til ejendommens aktuelle og potentielle lejeindtægter, det gennemsnitlige historiske omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner samt ejendommens aktuelle stand.

Egenkapital

4

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	150.000	2.656.551	2.806.551
Forslag til årets resultatdisponering.....		611.789	611.789
Egenkapital 30. september 2016.....	150.000	3.268.340	3.418.340

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/10 2015	30/9 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.597.164	3.341.568	256.500	2.050.000	
Banklån.....	427.301	0	0	0	
	4.024.465	3.341.568	256.500	2.050.000	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Thellef Holding ApS og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Thellef Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.342 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 7.500 tkr.</p> <p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 348 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 1.320 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 7.500 tkr.</p>					
 Medarbejderforhold					 8
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rørdal Erhvervspark ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.