

# REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, info@revisorgaarden-odense.dk  
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK\*

## Årsrapport for 2018/19

01.07.18 - 30.06.19  
(17. regnskabsår)

### Assenbølle Erhvervspark ApS

Fuglekildevej 10  
5690 Tommerup

CVR-nr. 26 76 10 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den . 16/10 2019

Dirigent: Edith Bay  
Edith Bay

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Assenbølle Erhvervspark ApS for regnskabsåret 2018/19.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 15. august 2019.

## Direktion

Christian Bay



## Bestyrelse

Edith Bay



Peter Bay



Christian Bay



# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Assenbølle Erhvervspark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Assenbølle Erhvervspark ApS for regnskabsåret 01.07.18 – 30.06.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense SV, den 15. august 2019

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**  
**CVR 14335102**



Leif Christensen H.D.  
Registreret revisor  
MNE 3007

# Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Assenbølle Erhvervspark ApS Fuglekildevej 10 5690 Tommerup
	CVR-nr.: 26 76 10 50 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Edith Bay Christian Bay Peter Bay
<b>Direktion</b>	Christian Bay
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS Thujavej 27 5250 Odense SV

# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme med hovedvægt på udlejning af erhvervslejemål.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlige usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet får stillet nødvendig likviditet til rådighed. Selskabets ledelse forventer, at den nødvendige likviditet er til rådighed. Regnskabet er derfor aflagt efter going-concern princip.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Assenbølle Erhvervspark ApS for 2018/19 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## 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 ressourcer 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætningen, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes efter lejekontrakter, og måles til nominel værdi.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Drift af ejendomme (råvarer og hjælpematerialer)

Omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, reparationer og vedligeholdelse samt forbrugsafgifter modregnet indbetalinger fra lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL § 38. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Øvrige erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede scrapværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Andre anlæg og driftsmateriel og inventar.....	3 – 4 år	0

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Gevinst ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter".

Tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsudgifter".

Aktiver med en levetid under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender, der måles til nominel værdi.

## **Udbytte**

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen.

## **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2018/19	2017/18
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.174.639</b>	<b>1.030</b>
1 Personaleomkostninger	8.357	7
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	33.948	23
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>2.132.334</b>	<b>1.000</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	166.709	220
Andre finansielle omkostninger	264.925	255
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.700.701</b>	<b>525</b>
Skat af årets resultat	417.740	117
<b>Årets resultat</b>	<b>1.282.961</b>	<b>408</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	0	0
Årets resultat	1.282.961	408
<b>Til disposition</b>	<b>1.282.961</b>	<b>408</b>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.282.961	408
Overført resultat	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.282.961</b>	<b>408</b>

## Balance 30. juni

Note		<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	tkr.
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Grunde og bygninger	12.100.000	12.494
	Installationer	0	64
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	139.560	124
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.239.560</u>	<u>12.682</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.239.560</u>	<u>12.682</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	429.012	197
	Periodeafgrænsningsposter	42.930	42
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>471.942</u>	<u>238</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>504.671</u>	<u>323</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>976.613</u>	<u>562</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>13.216.173</u>	<u>13.243</u>

## Balance 30. juni

Note	2018/19	2017/18
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	1.282.961	408
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.407.961</b>	<b>533</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	2.063.284	1.802
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.063.284</b>	<b>1.802</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.264.761	3.636
Kreditinstitutter i øvrigt	4.739.383	0
Kortfristet del af langfristet gæld	-397.380	-380
3 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.606.764</b>	<b>3.256</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	397.380	380
Modtagne forudbetalinger fra kunder	343.210	222
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.000	25
Gæld til tilknyttede virksomheder	797.262	6.606
Selskabsskat	156.178	90
Anden gæld	405.135	329
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.138.165</b>	<b>7.652</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.744.928</b>	<b>10.908</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.216.173</b>	<b>13.243</b>
4 Usikkerheder om going concern		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

# Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
	Andre udgifter til social sikring	8.357	7
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>8.357</b>	<b>7</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 2, sidste år 2.

## 2 Grunde og bygninger

Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsportefoljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast i %	Værdi af ejendom	Regnskabsmæssig Værdi	Regulering
10%	10.890.000	12.100.000	-1.210.000
9%	12.100.000	12.100.000	0
8,5%	12.811.764	12.100.000	711.764

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 5.143.665

### **4 Usikkerheder om going concern**

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Den fortsatte drift forudsætter, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehov. Kreditor har tilkendegivet, at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet indenfor de næste 12 måneder fra balancedagen.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der depomeret ejerpantebrev kr. 4.250.000 med pant i Middelfartvej 61-63 samt 67, Vissenbjerg