

Erhvervsparken Aulum A/S

**Rugbjergvej 6
7490 Aulum**

CVR-nr. 28 15 46 74

ÅRSRAPPORT

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Aulum den *28* / *5* 2019



dirigent

GERDA KIESGAARD

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Erhvervsparken Aulum A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 29. 5 2019

Direktion



Per Sørensen


Bestyrelse



Erling Svendsen
Formand



René Krøgaard Knudsen



Kurt Armose Lauridsen
Næstformand



Per Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Erhvervsparken Aulum A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervsparken Aulum A/S for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Holstebro, den 28 / 5 2019

REVISION LIMFJORD
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 83 92 00



Bjarne Nielsen
Registreret revisor
mme3189

Selskabsoplysninger

Selskabet	Erhvervsparken Aulum A/S Rugbjergvej 6 7490 Aulum
	Telefon: 96 41 91 03
	CVR-nr.: 28 15 46 74
	Stiftet: 24. juni 2004
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erling Svendsen, formand Kurt Armoose Lauridsen, næstformand Per Sørensen René Krøjgaard Knudsen
Direktion	Per Sørensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervslokaler og dertil knyttede aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets udlejningsejendom måles til dagsværdi, hvilket er forbundet med betydelige regnskabsmæssige skøn. Markedet for udlejningsejendomme/investeringsejendomme er fortsat præget af den generelle økonomiske situation, hvilket hæmmer antallet af transaktioner og dermed prissætningen.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi indgår normalt blandt andet de forventede lejeindtægter, konditionerne i de indgåede lejekontrakter, ejendommens beliggenhed samt selskabets opnåede finansieringssammensætning. Selskabets ejendom er nu udbudt til salg ved mægler for kr. 3.300.000, hvilket ledelsen også har medtaget i betragtningen af værdiansættelsen.

Det er herefter ledelsens vurdering, at ejendommens dagsværdi andrager kr. 3.200.000, hvor ledelsen samtidig gør opmærksom på, at værdiansættelsen er forbundet med usikkerheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på kr. -621.492, dog udgør resultatet et overskud på kr. 38.169 før dagsværdiregulering af selskabets ejendom, hvilket af ledelsen anses som mindre tilfredsstillende, da der fortsat er ca. 222 kvm. indflytningsklare kontorlokaler, svarende til ca. 35% ledige lokaler.

Såfremt selskabets ejendom bliver solgt, er det forventningen at ledelsen vil opløse selskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Erhvervsparken Aulum A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et

Anvendt regnskabspraksis

eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Selskabsskat 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, 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%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2018	2017 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	288.174	345
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-91.769	-130
3 Andre eksterne omkostninger	-55.167	-42
BRUTTORESULTAT	141.238	173
4 Personaleomkostninger	-56.682	-78
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	84.556	95
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-659.661	-57
DRIFTSRESULTAT	-575.105	38
Andre finansielle omkostninger.....	-35.655	-31
RESULTAT FØR SKAT	-610.760	7
Skat af årets resultat.....	-10.732	-2
ÅRETS RESULTAT	-621.492	5
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-621.492	5
DISPONERET I ALT	-621.492	5

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
Investeringsejendomme	3.200.000	3.860
Materielle anlægsaktiver	3.200.000	3.860
ANLÆGSAKTIVER	3.200.000	3.860
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	8.959	10
Andre tilgodehavender	8.321	5
Udskudt skatteaktiv	1.700	4
Tilgodehavender	18.980	19
OMSÆTNINGSAKTIVER	18.980	19
AKTIVER	3.218.980	3.879

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital	1.905.000	1.905
Overført resultat	-1.586.636	-966
5 EGENKAPITAL	318.364	939
Prioritetsgæld	1.736.205	1.883
Bankgæld	861.834	862
6 Langfristede gældsforpligtelser	2.598.039	2.745
Bankgæld	21.693	34
Modtagne forudbetalinger fra kunder	66.917	70
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.940	36
Selskabsskat	8.932	0
Anden gæld	179.095	55
Kortfristede gældsforpligtelser	302.577	195
GÆLDSFORPLIGTELSESR	2.900.616	2.940
PASSIVER	3.218.980	3.879
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2017
2018 kr. 1.000

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af de aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Der er i ledelsesberetningen redegjort for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi indgår blandt andet de forventede lejeindtægter, konditionerne i de indgåede lejekontrakter, ejendommens beliggenhed samt selskabets opnåede finansieringssammensætning. I tilknytning hertil kan det oplyses, at selskabets ejendom er nu udbudt til salg ved mægler for kr. 3.300.000, hvilket ledelsen også har medtaget i betragtningen af værdiansættelsen.

Det er herefter ledelsens vurdering, at ejendommens dagsværdi andrager kr. 3.200.000, hvor ledelsen samtidig gør opmærksom på, at værdiansættelsen er forbundet med usikkerheder.

2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Ejendomsskat.....	13.341	14
Forsikring.....	18.617	17
Vedligeholdelse & udendørsarealer.....	5.636	37
Rengøring	26.777	45
Tomgangsudgifter.....	11.072	9
Diverse udgifter	16.326	8
	91.769	130

Noter

	2018	2017 kr. 1.000
3 Andre eksterne omkostninger		
Øvrige personaleomkostninger		
Personaleudgifter	0	4
Gebyr Danløn.....	340	0
	340	4
Administrationsomkostninger		
EDB-support	4.639	1
Administration, administrativ- og bogføringsmæssig assistance.....	25.012	9
Annoncer og reklame.....	1.230	3
Porto og gebyrer.....	501	2
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	26
Administrationsbidrag Rugbjergvej.....	-16.625	-17
Rådgivningsmæssig assistance	15.700	11
Generalforsamling	2.370	3
	54.827	38
	55.167	42
4 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	44.531	41
Pensioner.....	8.108	27
Andre omkostninger til social sikring.....	4.043	10
	56.682	78

Noter

	1/1 2018	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2018
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	1.905.000	0	1.905.000
Overført resultat	-965.144	-621.492	-1.586.636
	939.856	-621.492	318.364
	1/1 2018	31/12 2018	Restgæld
6 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt	Gæld i alt	efter 5 år
Prioritetsgæld	1.883.211	1.736.205	997.536
Bankgæld	861.834	861.834	0
	2.745.045	2.598.039	997.536

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 1.920.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 3.200.000. Foruden prioritetsgæld er der i ejendommen Rugbjergvej 6, Aulum indskudt ejerpantebrev på kr. 700.000 til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Thy.