

Storebælts Erhvervspark 3 ApS

Hjemstedsadresse: Maglebjergvej 6, 2800 Lyngby

CVR-nummer 29 39 13 94

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2018

Kjeld Bøgfeldt
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Storebælts Erhvervspark 3 ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby Hjemstedskommune: København
Direktion	Kjeld Bøgfeldt
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	15. februar 2006
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets likviditetssituation er anstrengt. Det er ledelsens vurdering, at fortsat drift kræver nye finansierings-tilsagn eller positive genforhandlinger med eksisterende kreditgivere. Ledelsen er i dialog med kreditgivere med henblik på at sikre den nødvendige likviditet for det kommende regnskabsår, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principper for fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Storebælts Erhvervspark 3 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 30. januar 2018.

Direktion

Kjeld Bøgfeldt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Storebælts Erhvervspark 3 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Storebælts Erhvervspark 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Helsingør, den 30. januar 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Storebælts Erhvervspark 3 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Regulering af ejendommen Storebælts Erhvervspark 3 til markedsværdi

Selskabets ejendom Storebælts Erhvervspark 3 måles til markedsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede måling. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede måling af ejendommen, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af ledelsesberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er knyttet til vurderingsprincipperne.

Ledelsen foretager årligt en måling af ejendommen Storebælts Erhvervspark 3 på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving som karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Denne model er der praksis for at anvende i Danmark.

Regnskabspraksis

Regulering af ejendommen Storebælts Erhvervspark 3 til markedsværdi (fortsat)

Den for Storebælts Erhvervspark 3 anvendte model indeholder følgende elementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) + / - eventuel regulering af eksisterende leje i lejemål til anslået markedsleje
- 3) – driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring, renholdelse etc.)
- 4) – ind- og udvendig vedligeholdelse
- 5) – administration
- 6) = nettoresultat
- 7) Afkastkrav
- 8) – Opsat vedligeholdelse
- 9) Markedsværdi = (nettoresultat (6) / (Afkastkrav (7) /100)) + refusionssaldi.

1) Årlige lejeindtægter.

Der indregnes lejeindtægter pr. 1. januar 2017. For ledige arealer ville være anslået en forsigtig markedsleje. Der indregnes på separat linje under indtægter eventuelle øvrige indtægter fra ejendommens fællesregnskaber, dvs. udgifter der afholdes af lejerne.

2) Regulering til markedsleje

I ejendom, hvor ledelsen vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

I ejendomme hvor lejeforhøjelse er varslet foretages regulering til markedslejen.

3) Driftsudgifter

Samtlige faktuelle driftsudgifter fratrækkes. Dette omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter etc.

4) Ind- og udvendig vedligeholdelse

De indvendige vedligeholdelsesudgifter afholdes af lejerne. Til udvendig vedligeholdelse hensættes på ejendommen kr. 25 pr. m², som erfaringsmæssigt er i overkanten af de faktisk anvendte vedligeholdelsesudgifter.

5) Administration

Til administration af ejendom hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte udgifter til den direkte ejendomsadministration (1,25 % af lejeindtægt).

9) Markedsværdien

Markedsværdien fremkommer således på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi (deposita, forudbetalt leje m.m.) tillægges. Herved fremkommer ejendommens markedsværdi. Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen i selskabets dels på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets grund og bygninger er indregnet til markedsværdi. Betydende ændringer i markedsværdien føres via resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

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 under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
Nettoomsætning	2.773.810	2.627.925
Ejendomsomkostninger	93.705	-170.690
Bruttofortjeneste	2.680.105	2.798.615
Andre eksterne omkostninger	22.628	23.272
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.007.073	-4.720.241
1 Dagsværdiregulering af gæld	0	-537.022
Resultat af primær drift	650.404	-2.481.920
2 Finansielle indtægter	0	2.384
3 Finansielle omkostninger	294.825	898.690
Resultat før skat	355.579	-3.378.226
4 Skat af årets resultat	277.141	-687.097
Årets resultat	78.438	-2.691.129
Resultatdisponering:		
Udbytte	0	0
Overført til overført resultat	78.438	-2.691.129
Disponeret	78.438	-2.691.129

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Investeringsejendomme	22.479.719	24.486.792
5 Materielle anlægsaktiver	<u>22.479.719</u>	<u>24.486.792</u>
Anlægsaktiver	<u>22.479.719</u>	<u>24.486.792</u>
Andre tilgodehavender	563.726	0
Periodeafgrænsningsposter	27.379	26.979
Tilgodehavender	<u>591.105</u>	<u>26.979</u>
Likvide beholdninger	<u>199</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver	<u>591.304</u>	<u>26.979</u>
Aktiver i alt	<u>23.071.023</u>	<u>24.513.771</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	953.443	875.005
Foreslået udbytte	0	0
6 Egenkapital	1.078.443	1.000.005
Hensættelse til udskudt skat	0	240.878
Hensatte forpligtelser	0	240.878
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.421.623	17.276.570
Langfristet gæld	2.421.623	17.276.570
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	14.815.691	666.728
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.130	15.799
Bankgæld	0	157.240
Selskabsskat	557.415	308.320
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.009.604	3.162.424
Anden gæld	2.172.117	1.685.807
Kortfristet gæld	19.570.957	5.996.318
Gæld i alt	21.992.580	23.272.888
Passiver i alt	23.071.023	24.513.771
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		
10 Fortsat drift		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	<u> </u>	<u> </u>
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-2.007.073	-4.720.241
Værdiregulering, prioritetsgæld	0	-71.441
Værdiregulering, renteswap	0	-465.581
	<u>-2.007.073</u>	<u>-5.257.263</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	2.384
	<u>0</u>	<u>2.384</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	294.825	898.690
	<u>294.825</u>	<u>898.690</u>
4 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	518.019	308.320
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-240.878	-1.051.534
Skat vedrørende tidligere år	0	56.117
	<u>277.141</u>	<u>-687.097</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	23.069.700
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	23.069.700
Regulering til markedsværdi 1. januar	1.417.092
Årets regulering	-2.007.073
Tilbageførsel af regulering på årets afgang	0
Regulering til markedsværdi 31. december	-589.981
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.479.719

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 9%, som er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der henvises til beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	875.005	0
Årets resultat	0	78.438	0
Egenkapital 31. december	125.000	953.443	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
7	Gæld til realkreditinstitutter	
	1.915.935	2.045.964
	505.688	15.230.606
	14.815.691	666.728
	<u>17.237.314</u>	<u>17.943.298</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, i alt t.kr. 17.237 er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 22.480.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har tidligere indgået i sambeskattet med CVI Group A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Administrationsselskabet har ultimo 2017 modtaget ændringsforslag vedrørende indkomstkatten for år 2015, hvorved selskabets aktuelle indkomst foreslås forhøjet med t.kr. 620. Ledelsen er i dialog med SKAT herom. Ledelsen vurderer, at den aktuelle skat bliver mindre end ændringsforslaget, men kan ikke opgøre det nøjagtige beløb.

10 Fortsat drift

Selskabets likviditetssituation er anstrengt. Det er ledelsens vurdering, at fortsat drift kræver nye finansieringstilsagn eller positive genforhandlinger med eksisterende kreditgivere. Ledelsen er i dialog med kreditgivere med henblik på at sikre den nødvendige likviditet for det kommende regnskabsår, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principper for fortsat drift.