

# **ERHVERVSBYVEJ 14 ApS**

Erhvervsbyvej 11, 2  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. april 2015 - 31. marts 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**13/12/2016**

**Finn Boel Pedersen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ERHVERVSBYVEJ 14 ApS  
Erhvervsbyvej 11, 2  
8700 Horsens

CVR-nr: 29422958  
Regnskabsår: 01/04/2015 - 31/03/2016

**Revisor** Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Høegh Guldbergs Gade 36  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr: 32676421  
P-enhed: 1016443189

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2015 - 31. marts 2016 for Erhvervsbyvej 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13/12/2016

## Direktion

Kristen Vangsø Laursen

## Bestyrelse

Kristen Vangsø Laursen

Finn Boel Pedersen

Ole Dam Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ERHVERVSBYVEJ 14 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ERHVERVSBYVEJ 14 ApS for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, der omfatter 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 handlinger 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 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 i regnskabet, hvoraf det fremgår at selskabet har negativ egenkapital, men at selskabets ledelse ikke forventer likviditetsproblemer, hvorfor årsrapporten i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Horsens, 13/12/2016

Poul E. Brodersen  
Registreret revisor  
Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
CVR: 32676421

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed samt investerings- og udlånsvirksomhed.

Selskabet drives fra lokaler beliggende Erhvervsbyvej 11, Horsens.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets 10. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. 15.608.323.

Ledelsen anser årets resultat som særdeles tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er negativ med kr. 13.452.371, som følge af negativ markedsværdi af indgået renteswap.

Selskabet forventer ikke likviditetsproblemer, da moderselskabet stiller den fornødne likviditet til rådighed.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at indtjeningen for det kommende år vil være et overskud i størrelsen kr. 1,5 mio.

Ledelsen forventer, at kunne reetablere egenkapitalen via egen indtjening.

## Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 15.608.323 foreslås overført til næste år.

Egenkapitalen udgør pr. 31/3 2016 kr. -13.452.371.

Anpartskapitalen udgør kr. 125.000.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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



posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med:

CVR. nr. 35 87 21 83  
K. Laursen Invest ApS

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger .....	50 år	50 %

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på kr. 12.800/12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel tilknyttet virksomhed er indregnet til selskabets regnskabsmæssige egenkapital pr. 31/3 2016.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld og i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Forskydning i dagsværdien på valutaswap indregnes under egenkapitalen.

# Resultatopgørelse 1. apr 2015 - 31. mar 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.625.648</b>	<b>2.558.697</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-275.354	-275.354
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.350.294</b>	<b>2.283.343</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		16.902.506	2.106.200
Andre finansielle indtægter .....		2.648	668
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-529.938	-441.405
Andre finansielle omkostninger .....		-3.920.550	-3.710.328
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>14.804.960</b>	<b>238.478</b>
Skat af årets resultat .....		803.363	866.303
<b>Årets resultat .....</b>		<b>15.608.323</b>	<b>1.104.781</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		15.608.323	1.104.781
<b>I alt .....</b>		<b>15.608.323</b>	<b>1.104.781</b>

# Balance 31. marts 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		28.538.228	28.813.582
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>28.538.228</b>	<b>28.813.582</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		50.000	12.195.695
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>50.000</b>	<b>12.195.695</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>28.588.228</b>	<b>41.009.277</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		4.605	0
Udsudte skatteaktiver .....		1.256.000	4.556.414
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.260.605</b>	<b>4.556.414</b>
Likvide beholdninger .....		43.391.282	2.442.438
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>44.651.887</b>	<b>6.998.852</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>73.240.115</b>	<b>48.008.129</b>

# Balance 31. marts 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-13.577.371	-31.727.186
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>-13.452.371</b>	<b>-31.602.186</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		20.730.015	21.042.152
Kreditinstitutter i øvrigt .....		32.979.217	36.237.541
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>53.709.232</b>	<b>57.279.693</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		312.137	311.625
Gæld til banker .....		584.964	516.317
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		28.070.627	19.655.689
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.000.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.015.526	1.846.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>32.983.254</b>	<b>22.330.622</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>86.692.486</b>	<b>79.610.315</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>73.240.115</b>	<b>48.008.129</b>

# Noter

## 1. Egenkapital i alt

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	-31.727.186	-31.602.186
Kapitalregulering renteswap	0	2.541.492	2.541.492
Årets resultat	0	15.608.323	15.608.323
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-13.577.371</b>	<b>-13.452.371</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Den del af gælden, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 46.027.889 incl. renteswap. Renteswap andrager kr. 32.300.000 og udløber år 2028/2029.

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har som følge af tab negativ egenkapital. Nødvendig likviditet er stillet til rådighed af koncernforbundne selskaber. Selskabets gæld er ikke forfalden og ledelsen forventer ingen likviditetsproblemer for det kommende år.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Udover de i årsrapporten oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

### Hæftelse til sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut t.kr. 21.042 er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/3 2016 udgør t.kr. 28.538.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 5.000.000 med pant i Erhvervsbyvej 14, Horsens.

Det til enhver tid indestående på Nykredit Bank konto nr. 1421225 og 1421233.