
K/S Salling Erhvervspark (tidligere K/S Nord Invest I)

Rønnevej 6, 8240 Risskov

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 30 73 55 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/5 2020

Claus Søgaard Poulsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Salling Erhvervspark.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. maj 2020

Bestyrelse

Claus Søgaard Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Salling Erhvervspark

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Salling Erhvervspark for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 Ethiske 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.

Aarhus, den 27. maj 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Salling Erhvervspark
Rønnevej 6
8240 Risskov

CVR-nr.: 30 73 55 28
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Claus Søgaard Poulsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse
Borggade 3
7200 Grindsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Lejeindtægter		1.829.300	1.490.915
Andre eksterne omkostninger		-851.162	-322.308
Bruttoresultat		978.138	1.168.607
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		978.138	1.168.607
Finansielle omkostninger		-807.575	-805.927
Resultat før skat		170.563	362.680
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		170.563	362.680

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	170.563	362.680
	170.563	362.680

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		40.000.000	40.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	40.000.000	40.000.000
Anlægsaktiver		40.000.000	40.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.684	7.684
Andre tilgodehavender		238.144	3.521.568
Tilgodehavender		245.828	3.529.252
Omsætningsaktiver		245.828	3.529.252
Aktiver		40.245.828	43.529.252

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		9.510.000	9.510.000
Overført resultat		-49.861.385	-50.031.948
Egenkapital	5	-40.351.385	-40.521.948
Kreditinstitutter		79.391.205	79.160.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser		531.428	3.197.356
Deposita		324.999	324.999
Anden gæld		240.924	201.205
Periodeafgrænsningsposter		108.657	1.166.939
Kortfristede gældsforpligtelser		80.597.213	84.051.200
Gældsforpligtelser		80.597.213	84.051.200
Passiver		40.245.828	43.529.252
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og likviditetsberedskab ikke vil blive væsentligt påvirket af Covid-19 udbruddet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabets ejendom er uden hovedlejer på tidspunktet for aflæggelsen er årsrapporten, er værdiansættelsen i årsrapporten baseret på ledelsens bedste skøn.

Som følge af type og beliggenhed af selskabets investeringsejendom kombineret med, at denne er under genopbygning efter en brand og uden hovedlejer på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret bestået af udlejning af selskabets ejendom.

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>75.855.500</u>
Kostpris 31. december	<u>75.855.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-35.855.500</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-35.855.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>40.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Da ejendommen er under genopbygning efter en brand og desuden er uden hovedlejer, og eftersom der derfor ikke kan opgøres et pålideligt grundlag for fremtidige lejeindtægter, er det ikke muligt at foretage en pålidelig opgørelse af dagsværdien ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der eksisterer heller ikke et aktivt marked for ejendomme, som er sammenlignelige med selskabets. Som følge heraf er dagsværdien opgjort ud fra ledelsens bedste skøn, hvilket er forbundet med en væsentlig usikkerhed.

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	9.510.000	-50.031.948	-40.521.948
Årets resultat	0	170.563	170.563
Egenkapital 31. december	9.510.000	-49.861.385	-40.351.385

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	40.000.000	40.000.000

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Salling Erhvervspark for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne forsikringsudbetalinger, der overstiger de med genopbygningen forbundne udgifter ekskl. moms afholdt i regnskabsåret.