

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

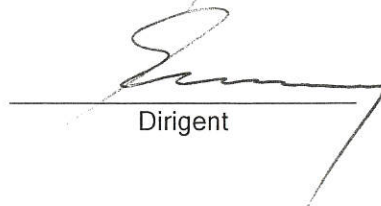
Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Favrskov Erhvervscenter ApS

Bogøvej 15
8382 Hinnerup

ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/03 2016


Dirigent

CVR-nr. 31 17 52 83

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 23 13 2016

Direktion



Vivi Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Favrskov Erhvervscenter ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Favrskov Erhvervscenter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 vores revision 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus N, den 25 / 3 2016

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31262089


René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor


Ulla Hogan
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Favrskov Erhvervscenter ApS Bogøvej 15 8382 Hinnerup
	CVR-nr: 31 17 52 83
	Stiftet: 11. januar 2008
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vivi Søndergaard
Pengeinstitut	Østjysk Bank Østergade 6 - 8 9550 Mariager
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets ejendom, samt salg af ydelser i forbindelse med udlejningen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad- og nedadgående retning.

Afkastbaseret målemetode (t.kr.)

	Ejendommens resultat	Markedsværdi	Forskels værdi	Beregnet skat af forskel	Egenkapital 31-12-2015	Justeret egenkapital
Afkastkrav 5,25%	712	18.002	819	-192	1.167	1.794
Afkastkrav 5,50%	712	17.183	0	0	1.167	1.167
Afkastkrav 5,75%	712	16.437	-746	175	1.167	596

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

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 Favrskov Erhvervscenter ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af husleje og tjensteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, andre eksterne omkostninger,

Anvendt regnskabspraksis

forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, efterfølgende omkostninger til tilbygning samt byggelånsrenter i ombygningsperioden.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statutidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommen divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommen er beliggende i.

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

Inventar og driftsmateriel

Inventar og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Anvendt regnskabspraksis

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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. 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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af

Anvendt regnskabspraksis

afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	1.606.429	1.254.681
1 Personaleomkostninger	-610.213	-459.822
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-26.429	-68.418
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	969.787	726.441
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	307.505	28.228
DRIFTSRESULTAT	1.277.292	754.669
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-57.102	-15.807
Andre finansielle omkostninger	-300.556	-380.156
RESULTAT FØR SKAT	919.634	358.706
Skat af årets resultat	-206.918	-87.025
ÅRETS RESULTAT	712.716	271.681
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	512.716	71.681
DISPONERET I ALT	712.716	271.681

Balance 31. december
 AKTIVER

Note	2015	2014
2 Grunde og bygninger	17.183.000	16.877.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.215	39.644
Materielle anlægsaktiver	17.196.215	16.916.644
ANLÆGSAKTIVER	17.196.215	16.916.644
Andre tilgodehavender	95.826	63.996
Tilgodehavender	95.826	63.996
Likvide beholdninger	817	817
OMSÆTNINGSAKTIVER	96.643	64.813
AKTIVER	17.292.858	16.981.457

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	842.110	329.394
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
3 EGENKAPITAL	1.167.110	654.394
Hensættelse til udskudt skat	329.887	188.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	329.887	188.000
Gæld til realkreditinstitutter	12.441.574	12.555.631
Deposita	467.331	566.473
4 Langfristede gældsforpligtelser	12.908.905	13.122.104
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	112.552	110.253
Kreditinstitutter	1.677.267	1.981.384
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.177	13.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.428	104.185
Gæld til tilknyttede virksomheder	685.169	549.003
Selskabsskat	65.031	77.544
Anden gæld	253.332	180.907
Kortfristede gældsforpligtelser	2.886.956	3.016.959
GÆLDSFORPLIGTELSER	15.795.861	16.139.063
PASSIVER	17.292.858	16.981.457

5 Eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	598.088	447.444
Andre omkostninger til social sikring	12.125	12.378
	<u>610.213</u>	<u>459.822</u>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015	15.981.425	1.077.683
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>15.981.425</u>	<u>1.077.683</u>
Kostpris 31. december 2015		
Opskrivninger 1. januar 2015	895.575	0
Opskrivninger	306.000	0
	<u>1.201.575</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	0	-1.038.039
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-26.429
	<u>0</u>	<u>-1.064.468</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>17.183.000</u>	<u>13.215</u>

Noter

	1/1 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	329.394	0	512.716	842.110
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	-200.000	200.000	200.000
	<u>654.394</u>	<u>-200.000</u>	<u>712.716</u>	<u>1.167.110</u>

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.658.942	12.548.689	112.552	8.283.354
Deposita	566.473	467.331	0	0
	<u>13.225.415</u>	<u>13.016.020</u>	<u>112.552</u>	<u>8.283.354</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Der er direkte eller indirekte stillet kaution for de øvrige selskaber i koncernen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerantebrev i selskabets ejendom på t.kr. 6.500 til sikkerhed for egne samt Grundfør Mølle ApS og Niels Søndergaard ApS mellemværender med kreditinstitut.

Der er tinglyst pantebreve i selskabets ejendom på t.kr. 13.163 til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut.

Selskabets ejendom er bogført til tkr. 17.183.