

# OFFICEPARK ApS

Bygnaf 6  
6100 Haderslev

Årsrapport  
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

11/03/2020

Erik Christensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** OFFICEPARK ApS  
Bygning 6  
6100 Haderslev

CVR-nr: 31747244  
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje aktier eller anparter.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er tilfredsstillende, og i henhold til budgettet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt..

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og er uændrede i forhold til tidligere år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

## 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis

metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende

skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-513.764	1.028.435
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		642.986	766.547
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		1.191.188	500.000
Andre finansielle indtægter .....		0	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.320.410</b>	<b>2.294.982</b>
Skat af årets resultat .....		37.961	-215.951
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.358.371</b>	<b>2.079.031</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-513.764	1.028.435
Overført resultat .....		1.872.135	1.050.596
<b>I alt .....</b>		<b>1.358.371</b>	<b>2.079.031</b>



# Balance 30. september 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		13.557.219	14.070.983
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.737.145	1.094.159
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>15.294.364</b>	<b>15.165.142</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.294.364</b>	<b>15.165.142</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.734.149	1.493.261
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		220.639	220.639
Andre tilgodehavender .....		166.000	166.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.120.788</b>	<b>1.879.900</b>
Likvide beholdninger .....		38.592	42.984
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.159.380</b>	<b>1.922.884</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.453.744</b>	<b>17.088.026</b>

# Balance 30. september 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		11.851.415	12.365.179
Overført resultat .....		4.076.750	2.204.615
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>16.128.165</b>	<b>14.769.794</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		4.000	4.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		95.905	95.905
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		2.080.823	2.080.823
Skyldig selskabsskat .....		7.347	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		137.504	137.504
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.325.579</b>	<b>2.318.232</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.325.579</b>	<b>2.318.232</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.453.744</b>	<b>17.088.026</b>

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	1.738.110	64.100
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.738.110</b>	<b>64.100</b>
Nettoopskrivninger primo	12.332.873	1.030.059
Årets opskrivninger	-513.764	642.986
Udloddet udbytte	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>11.819.109</b>	<b>1.673.045</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.557.219</b>	<b>1.737.145</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Xenia Estate ApS, Haderslev	100%	7.737.075	535.420
Stortrans Haderslev A/S	100%	5.640.843	88.703
Officepark, Haderslev ApS	70%	179.301	91.101

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Højgade ApS, Haderslev	49%	655.583	216.529
Mybolig.com ApS, Haderslev	33%	1.081.562	426.457

**2. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0