

Erhvervsparken Vejle Nord ApS

Stampesvej 19, 7100 Vejle

Årsrapport for

1. juli 2017 - 30. juni 2018

CVR-nr. 32 13 95 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018.

Heinrich Ilskov Jessen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Erhvervsparken Vejle Nord ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. november 2018

Direktion

Heinrich Ilskov Jessen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Erhvervsparken Vejle Nord ApS

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Erhvervsparken Vejle Nord ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi og selskabets ledelse har i regnskabsåret 2017/18 opgjort dagsværdien til i alt 6.360 t.kr. Vi er uenige i ledelsens vurdering af dagsværdien som vi mener udgør 4.560 t.kr.

Hvis ovenstående havde været indarbejdet i årsregnskabet ville årets resultat og egenkapital være reduceret med 1.404 t.kr. mens balancesummen ville være reduceret med 1.800 t.kr.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 30. november 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Steen Overgaard Thomsen
statsautoriseret revisor
mne10638

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erhvervsparken Vejle Nord ApS
Stampesvej 19
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 13 95 31
Stiftet: 28. april 2009
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
10. regnskabsår

Direktion

Heinrich Ilskov Jessen, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i projektudvikling herunder køb og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioder har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af en ubebygget erhvervsgrund beliggende i Vejle. Den ubebyggede erhvervsgrund er optaget til en markedsværdi på 6.360 t.kr. Anskaffelsessummen for grunden udgør 4.560 t.kr. Det er ledelsens vurdering, at den tidligere ejer af den ubebyggede erhvervsgrund ikke under henvisning til den i 2009 indgåede salgsaftale vil gøre indsigelser imod, at selskabet sælger grunden med en forventet fortjeneste.

Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4 t.kr. mod -75 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -258 t.kr. mod 230 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er som følge af indeværende og tidligere års underskud negativ med 523 t.kr. Selskabets ledelse forventer at egenkapitalen kan reetableres indenfor en kortere årrække.

Moderselskabet har forpligtet sig til at stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet i regnskabsåret 2018/19, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervsparken Vejle Nord ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Erhvervsparken Vejle Nord ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	4.175	-74.817
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.409	657.833
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-1.188</u>
Driftsresultat	-3.234	581.828
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-328.933</u>	<u>-285.906</u>
Resultat før skat	-332.167	295.922
Skat af årets resultat	<u>74.000</u>	<u>-66.032</u>
Årets resultat	-258.167	229.890
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	229.890
Disponeret fra overført resultat	<u>-258.167</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	-258.167	229.890

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	6.360.000	8.610.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.360.000</u>	<u>8.610.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.360.000</u>	<u>8.610.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	77.968	152.812
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>1.971</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>77.968</u>	<u>154.783</u>
	Likvide beholdninger	<u>17.739</u>	<u>23.413</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>95.707</u>	<u>178.196</u>
	Aktiver i alt	<u>6.455.707</u>	<u>8.788.196</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-647.871	-389.704
	Egenkapital i alt	-522.871	-264.704
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	321.000	395.000
	Hensatte forpligtelser i alt	321.000	395.000
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.129.175
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.129.175
	Gældsforpligtelser	0	46.111
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.645.578	7.417.114
	Anden gæld	0	40.500
	Periodeafgrænsningsposter	0	13.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.657.578	7.528.725
	Gældsforpligtelser i alt	6.657.578	8.657.900
	Passiver i alt	6.455.707	8.788.196

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioder har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af en ubebygget erhvervsgrund beliggende i Vejle. Den ubebyggede erhvervsgrund er optaget til en markedsværdi på 6.360 t.kr. Anskaffelsessummen for grunden udgør 4.560 t.kr. Det er ledelsens vurdering, at den tidligere ejer af den ubebyggede erhvervsgrund ikke under henvisning til den i 2009 indgåede salgsaftale vil gøre indsigelser imod, at selskabet sælger grunden med en forventet fortjeneste.

Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	299.154	275.241
Andre finansielle omkostninger	<u>29.779</u>	<u>10.665</u>
	<u>328.933</u>	<u>285.906</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.152.460	4.560.293
Tilgang i årets løb	7.409	1.592.167
Afgang i årets løb	<u>-1.599.576</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>4.560.293</u>	<u>6.152.460</u>
Opskrivninger primo	2.457.540	1.799.707
Årets opskrivning	0	657.833
Opskrivning, afhændede aktiver	<u>-657.833</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.799.707</u>	<u>2.457.540</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.360.000</u>	<u>8.610.000</u>
<p>Investeringsejendomme omfatter pr. statusdagen ubebyggede grundarealer, der er udlagt til erhverv. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet sammenlignelige transaktioner på grundarealer med samme beliggenhed og anvendelsesmuligheder. De ubebyggede grundarealer er værdiansat til 250 kr. pr. m². Grundlaget fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, realiserede salg samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-389.704	-619.594
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-258.167</u>	<u>229.890</u>
	<u>-647.871</u>	<u>-389.704</u>