
Den Erhvervsdrivende Fond Nupark

Nupark 51, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 32 88 61 91

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på fondens besty-
relsesmøde den 8 /5 2018

Asbjørn Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Generelle oplysninger om fonden

Generelle oplysninger om fonden 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Den Erhvervsdrivende Fond Nupark.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for 2017.

Holstebro, den 8. maj 2018

Bestyrelse

Asbjørn Christensen
formand

H.C. Østerby

Jens Kristian Hedegaard

Rasmus Færch

Claus Lorentzen

Hans Christian Toftgaard
Enevoldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Den Erhvervsdrivende Fond Nupark og fondsmyndigheden

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Den Erhvervsdrivende Fond Nupark for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af fonden 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om fondens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at fonden ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Holstebro, den 8. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Per Sørensen
statsautoriseret revisor
mne10030

Generelle oplysninger om fonden

Fonden

Den Erhvervsdrivende Fond Nupark
Nupark 51
7500 Holstebro
Hjemmeside: www.nupark.dk

CVR-nr.: 32 88 61 91
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holstebro Kommune

Bestyrelse

Asbjørn Christensen, formand
H.C. Østerby
Jens Kristian Hedegaard
Rasmus Færch
Claus Lorentzen
Hans Christian Toftgaard Enevoldsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltetvej 16
7500 Holstebro

Pengeinstitut

Vestjysk Bank A/S
Vestergade 1
7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Fondens formål

Fondens formål er at fremme erhvervsudviklingen i Nordvestjylland ved at etablere og drive erhvervspark (Nupark), herunder udleje lokaler, stille fællesfaciliteter til rådighed for lejerne samt dertil knyttet salg, drift og formidling.

I praksis betyder det, at Fonden til enhver tid skal søge at udvikle de fysiske rammer og adgang til service og rådgivningsydelser i parken til gavn for beboerne, hvoraf mange er små virksomheder i en tidlig fase af deres udvikling.

Arbejdet med drift og udvikling af Nupark er outsourcet og varetages af management- og udviklingselskabet Nupark Innovation A/S. Dette selskab har desuden p.t. forpagtningen af Nuparks kantine.

Udvikling i året

Fondens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 352.198, og fondens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 3.554.512.

Resultatet er på niveau med budget og anses for tilfredsstillende.

Udlejning og indtægter herfra er 1,5 % under året før, og det samme er omkostningerne, så nettoresultatet er næsten uændret.

I foråret 2017 opsagde en lejer af et stort areal sit lejemål, da aktiviteterne skulle frasælges. Køberen af aktiviteterne var heldigvis interesseret i at fortsætte aktiviteterne i Nupark, og der er indgået en ny lejeaftale på lokalerne fra 1. november, dog reduceret med ca. 200 m². Midt på året kom der en række opsigelser og reducerede lejemål, som i november og december i alt reducerede udlejningsmassen med ca. 800 m², så der ved årsskiftet var ca. 1.000 m² ledig.

Udlejningen er langsomt på vej op igen, men den høje tomgang påvirker naturligvis økonomi og budget negativt. Der budgetteres med en moderat stigende udlejning, og der budgetteres for året 2018 med et EBITDA på ca. TDKK 650 og et EBT på ca. TDKK -300 med en lille positiv likviditets påvirkning.

Redegørelse for god fondsledelse

Fonden følger anbefalingerne for god fondsledelse.

Den lovpligtige redegørelse er tilgængelig på fondens hjemmeside jf. <https://nupark.dk/om-nupark/>

Ledelsesberetning

Oplysninger om bestyrelsens medlemmer

Der henvises til fondens hjemmeside for oplysninger om bestyrelsens medlemmer:

<https://nupark.dk/om-nupark/>

Redegørelse for uddelingspolitik

Grundet udlejning og fondens økonomiske situation har der ikke været foretaget uddelinger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af fondens aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		7.574.888	7.692.851
Andre eksterne omkostninger		-6.251.211	-6.340.717
Bruttoresultat		1.323.677	1.352.134
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-805.257	-812.873
Resultat før finansielle poster		518.420	539.261
Finansielle omkostninger		-166.222	-196.033
Resultat før skat		352.198	343.228
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		352.198	343.228

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		352.198	343.228
		352.198	343.228

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		17.872.297	18.354.274
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		214.591	309.609
Indretning af lejede lokaler		693.806	889.588
Materielle anlægsaktiver	2	18.780.694	19.553.471
Deposita		695.874	695.874
Finansielle anlægsaktiver	3	695.874	695.874
Anlægsaktiver		19.476.568	20.249.345
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.237	62.459
Andre tilgodehavender		266.891	235.665
Periodeafgrænsningsposter		172.709	17.394
Tilgodehavender		468.837	315.518
Omsætningsaktiver		468.837	315.518
Aktiver		19.945.405	20.564.863

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grundkapital		8.757.217	8.757.217
Overført resultat		-5.202.705	-5.554.903
Egenkapital	4	3.554.512	3.202.314
Gæld til realkreditinstitutter		4.405.022	4.770.068
Kreditinstitutter		1.509.437	1.681.063
Gældsbreve		5.000.000	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.914.459	11.451.131
Gæld til realkreditinstitutter	5	359.203	353.360
Kreditinstitutter	5	1.106.750	1.513.903
Modtagne forudbetalinger fra kunder		101.903	119.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser		860.954	1.042.914
Anden gæld		3.047.624	2.755.760
Periodeafgrænsningsposter		0	126.146
Kortfristede gældsforpligtelser		5.476.434	5.911.418
Gældsforpligtelser		16.390.893	17.362.549
Passiver		19.945.405	20.564.863
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK	
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	805.257	812.873	
	805.257	812.873	
Bygninger på lejet grund	481.976	481.976	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	127.501	133.617	
Indretning af lejede lokaler	195.780	197.280	
	805.257	812.873	
2 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK
Kostpris 1. januar	21.462.105	2.130.584	1.957.770
Tilgang i årets løb	0	32.481	0
Kostpris 31. december	21.462.105	2.163.065	1.957.770
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.107.831	1.820.975	1.068.182
Årets afskrivninger	481.977	127.499	195.782
Ned- og afskrivninger 31. december	3.589.808	1.948.474	1.263.964
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.872.297	214.591	693.806
3 Finansielle anlægsaktiver			
		Deposita DKK	
Kostpris 1. januar		695.874	
Kostpris 31. december		695.874	
Regnskabsmæssig værdi 31. december		695.874	

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Grundkapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	8.757.217	-5.554.903	3.202.314
Årets resultat	0	352.198	352.198
Egenkapital 31. december	8.757.217	-5.202.705	3.554.512

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.968.210	3.356.628
Mellem 1 og 5 år	1.436.812	1.413.440
Langfristet del	4.405.022	4.770.068
Inden for 1 år	359.203	353.360
	4.764.225	5.123.428
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	753.477	969.569
Mellem 1 og 5 år	755.960	711.494
Langfristet del	1.509.437	1.681.063
Inden for 1 år	164.344	150.413
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	942.406	1.363.490
Kortfristet del	1.106.750	1.513.903
	2.616.187	3.194.966

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2017	2016
	DKK	DKK
Gældsbreve		
Efter 5 år	5.000.000	5.000.000
Langfristet del	5.000.000	5.000.000
Inden for 1 år	0	0
	5.000.000	5.000.000

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Bygninger på lejet grund med en regnskabsmæssig værdi på	17.872.297	18.354.274
----------------------------------------------------------	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i bygninger på lejet grund til en samlet regnskabsmæssig værdi af	17.872.297	18.354.274
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Eventualforpligtelser

Fonden har indgået lejeaftale om leje af bygning. Lejekontrakten løber uopsigeligt indtil 2023. Huslejen pristalsreguleres årligt.

Bygningen administreres og fremlejes til lejerne i bygningen på individuelle lejekontrakter.

Gældsbreve skyldig til Holstebro Kommune på DKK 5 mio. er rente- og afdragsfrie. Gælden forfalder til betaling ved salg af ejendommen.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Den Erhvervsdrivende Fond Nupark for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Opdeling i erhvervmæssig og ikke-erhvervmæssig aktivitet

Med henblik på opfyldelse af bestemmelsen i ÅRL § 19, stk. 3 er resultatopgørelsen opdelt i to afsnit, hvor det ene beskriver resultatet af den erhvervmæssige virksomhed og det andet det ikke-erhvervmæssige resultat.

På tilsvarende måde er balanceposterne benævnt, såfremt de kan henføres til den erhvervmæssige aktivitet.

Det bemærkes, at fonden p.t. ikke har aktiviteter, der ikke er betragtet som erhvervmæssig virksomhed.

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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå fonden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendom, salg og distribution samt administration mv.

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger på lejet grund	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter depositum.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.