

Biblioteksparken A/ S

c/o RHB Development A/S
Søndergade 2, 5560 Aarup

CVR-nr. 35 25 80 94

Årsrapport

for 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. august 2020

Dirigent:

.....
Søren Balle





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Biblioteksparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 28. august 2020

Bestyrelse:

.....
Per Baun Helios
formand

.....
Niels Peter Houlberg
Baunsø

.....
Jesper Bo Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Biblioteksparken A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Biblioteksparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 selskabets 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 årsregnskabet 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 selskabets 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

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 revision 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 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.

København, den 28. august 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Biblioteksparken A/S
Adresse, postnr., by	c/o RHB Development A/S Søndergade 2, 5560 Aarup
CVR-nr.	35 25 80 94
Stiftet	30. maj 2013
Hjemstedskommune	Assens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Baun Helios, formand Niels Peter Houlberg Baunsøe Jesper Bo Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	Vestjysk Bank Jyske Bank

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære formål er udvikling af fast ejendom.

Selskabet indgik i december 2014 betinget købsaftale med Aarhus Kommune om køb af det tidligere Aarhus Hovedbibliotek og dertil knyttede bygninger.

Ejendommen, som er beliggende Møllegade 1, Møllegade 5 og Vestergade 55, Aarhus, planlægges gennem til- og ombygning samt opførelse af nybyggeri fremtidig anvendt til city-hostel, boliger og detailhandel, og vil i kraft af de nye anvendelser skabe et attraktivt, urbant miljø tæt koblet til Mølleparken og bylivet langs Aarhus Å.

Det samlede projekt omfatter ca. 13.000 m², hvortil kommer ca. 2.400 m² parkeringskælder.

Der er vedtaget et kommuneplanstillæg, som skaber baggrund for projektets gennemførelse og vedtagelsen af lokalplan for området.

Udviklingsarbejdet forløber i al væsentlig i overensstemmelse med forventningerne. Byggeriet er i 2018 blevet igangsat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 59.932 kr. mod et underskud på 66.963 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 39.432.536 kr.

Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttotab	-73.822	-85.731
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	-73.822	-85.731
	Finansielle omkostninger	-3.014	-115
	Resultat før skat	-76.836	-85.846
	Skat af årets resultat	16.904	18.883
	Årets resultat	-59.932	-66.963
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-59.932	-66.963
		-59.932	-66.963

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger under udvikling	247.203.154	139.434.558
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.297.204	0
		<u>251.500.358</u>	<u>139.434.558</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>251.500.358</u>	<u>139.434.558</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	133.433	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	674.940	14.940
	Udsudte skatteaktiver	66.926	50.022
	Andre tilgodehavender	18.540.816	5.761.934
4	Periodeafgrænsningsposter	0	14.740
		<u>19.416.115</u>	<u>5.841.636</u>
	Likvide beholdninger	<u>36.624</u>	<u>476.046</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.452.739</u>	<u>6.317.682</u>
	AKTIVER I ALT	<u>270.953.097</u>	<u>145.752.240</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	1.500.000	1.500.000
	Overkurs ved emission	29.000.000	29.000.000
	Overført resultat	8.932.536	8.992.468
	Egenkapital i alt	<u>39.432.536</u>	<u>39.492.468</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	217.513.864	92.004.883
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.646.697	14.254.889
	Gæld til associerede virksomheder	360.000	0
		<u>231.520.561</u>	<u>106.259.772</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>231.520.561</u>	<u>106.259.772</u>
	PASSIVER I ALT	<u>270.953.097</u>	<u>145.752.240</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.500.000	29.000.000	8.992.468	39.492.468
Overført via resultatdisponering	0	0	-59.932	-59.932
Egenkapital 31. december 2019	1.500.000	29.000.000	8.932.536	39.432.536

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Biblioteksparken A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

For egenproducerede aktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kon-torejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af frem-tidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger under udvikling	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2019	139.434.558	0	139.434.558
Tilgange	107.768.596	4.297.204	112.065.800
Kostpris 31. december 2019	247.203.154	4.297.204	251.500.358
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	247.203.154	4.297.204	251.500.358

I kostprisen for grunde og bygninger under udvikling er indregnet finansieringsomkostninger for i alt 9.351 t.kr. (2018: 5.260 t.kr.).

4 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år.

5 Aktiekapital

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Saldo primo	1.500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	1.000.000	500.000	500.000	500.000
	1.500.000	1.500.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter, er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 63.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 247.203 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til leverandører, 13.647 t.kr., er afgivet betalingsgaranti til en værdi pr. 31. december 2019 på 21.600 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Bo Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Biblioteksparken A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-499556172961

IP: 130.185.xxx.xxx

2020-08-28 16:42:05Z

NEM ID 

Niels Peter Houlberg Baunsøe

Bestyrelse

På vegne af: Biblioteksparken A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-145752369664

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-28 19:39:39Z

NEM ID 

Per Baun Helios

Bestyrelse

På vegne af: Biblioteksparken A/S

Serienummer: PID:9802-2002-2-017542184149

IP: 91.133.xxx.xxx

2020-08-31 07:37:15Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-08-31 07:39:56Z

NEM ID 

Søren Balle

Dirigent

På vegne af: Biblioteksparken A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-436837922491

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-08-31 08:31:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 14XF4-E71M6-HELYH-NX75E-UF78N-E245H

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>