

Business Park Randers ApS

Viborgvej 92

8920 Randers NV

CVR-nummer 35484450

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. oktober 2017



Henrik Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Business Park Randers ApS
Viborgvej 92
8920 Randers NV

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 35484450
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Bestyrelse

Per Hastrup
Søren Raun Pedersen
Henrik Jørgensen

Direktion

Henrik Jørgensen

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Business Park Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 23. august 2017

Direktionen:




Henrik Jørgensen

Bestyrelsen:



Per Hastrup

Formand



Søren Raun Pedersen



Henrik Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Business Park Randers ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Business Park Randers ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

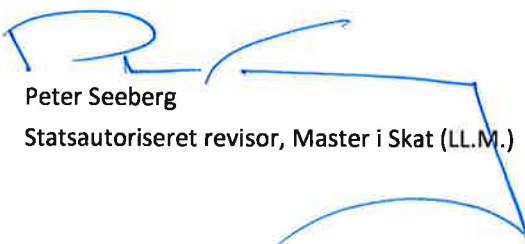
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 23. august 2017

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Peter Seeberg
Statsautoriseret revisor, Master i Skat (LL.M.)

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår fusioneret med de to søsterselskaber, Nordtribune ApS samt FC Ejerslejlighed ApS. I forbindelse med fusionen har selskabet fået tilført ca. DKK 23 mio. i egenkapital samt to ejendomme i form af loungebyggeriet på vesttribunen samt kontorejendommen på nordtribunen beliggende på Bio Nutria Park Randers.

Der har udover ovenstående ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	3.623.478	652
1	Personaleomkostninger	0	-322
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-138.864	-206
	Resultat før finansielle poster	3.484.614	125
	Finansielle indtægter	52	0
2	Finansielle omkostninger	-739.490	-26
	Resultat før skat	2.745.175	99
3	Skat af årets resultat	-606.638	-23
	Årets resultat	2.138.537	75
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	1.300.000	0
	Overført resultat	838.537	75
	Resultatdisponering i alt	2.138.537	75

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
	Investeringsejendomme	44.747.861	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	462.050	96
	Materielle anlægsaktiver	45.209.910	96
	Anlægsaktiver i alt	45.209.910	96
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.778	40
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	150
	Udsudte skatteaktiver	0	5
	Periodeafgrænsningsposter	200.000	1
	Tilgodehavender	222.778	197
	Likvide beholdninger	51.809	476
	Omsætningsaktiver i alt	274.587	673
	Aktiver i alt	45.484.497	768

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	2.000.000	80
	Overført resultat	21.046.465	17
	Foreslået udbytte	1.300.000	0
4	Egenkapital i alt	24.346.465	97
	Hensættelser til udskudt skat	3.182.170	0
	Hensatte forpligtelser	3.182.170	0
	Gæld til realkreditinstitutter	2.901.778	0
	Kreditinstitutter	4.331.804	0
	Selskabsskat	315.986	59
5	Langfristede gældsforpligtelser	7.549.567	59
	Gæld til realkreditinstitutter	570.000	0
	Kreditinstitutter	7.111.879	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.853.589	179
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.834	8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6
	Selskabsskat	259.860	9
	Anden gæld	481.133	410
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.406.295	612
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	21.138.032	671
	Passiver i alt	45.484.497	768
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16		
	DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger			
Løn og gager	0	316		
Andre omkostninger til social sikring	0	4		
Øvrige personaleomkostninger	0	2		
Personaleomkostninger i alt	0	322		
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1		
2	Finansielle omkostninger			
Renter tilknyttede virksomheder	143.729	25		
Andre finansielle omkostninger	595.762	2		
Finansielle omkostninger i alt	739.490	26		
3	Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	315.986	59		
Regulering af udskudt skat	290.652	-36		
Skat af årets resultat i alt	606.638	23		
4	Egenkapital			
	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi-	resultat	udbytte	
	tal			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	2.000	20.208	0	22.208
Årets resultat	0	839	1.300	2.139
Egenkapital ultimo	2.000	21.046	1.300	24.346

Noter	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.206.407	0
--	-----------	---

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter mv. inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebrev i investeringsejendomme med nom. DKK 5.500.000. Realkreditgælden andrager pr. 30. juni 2016 DKK 3.471.778. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 26.101.427..

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. DKK 5.300.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 26.101.427.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst hæftelse i investeringsejendomme med nom. DKK 100.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 26.101.427.

Til sikkerhed for mellemværende med hovedentreprenør i forbindelse med endelig godkendelse af entreprisen er der deponeret DKK 51.808 på konto i pengeinstitut.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 10.000.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 18.646.434.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med de to søsterselskaber, FC Ejerlejlighed og Nordtribune ApS. Fusionen er sket med virkning fra 1. juli 2016. Fusionen er sket efter overtagelsesmetoden, hvorfor sammenligningstallene ikke tilpasset og derfor ikke er sammenlignelige.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af fremlejeindtægter fra udlejning af fast ejendom mv. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen tillagt andre driftsindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0%

Anvendt regnskabspraksis

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Selskabet har to ejendomme, sponsorloungen på Verdo-tribunen med tilhørende skybokse samt kontorfaciliteter samt kontorbyggeriet med tilhørende mødefaciliteter. Begge ejendomme er beliggende på lejet grund.

I den afkastbaserede model for så vidt angår sponsorloungen mv. er anvendt et differentierede forrentningskrav på 7,5-11% med baggrund i de forskellige anvendelsesmuligheder de enkelte dele af ejendommen har. I afkastkravet er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering samt det aspekt at det vil kræve en større ombygning før anvendelse til andre formål vil være relevant. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 1,9 mio. DKK.

Vedrørende nordtribunen er der anvendt et forrentningskrav på 6,5%. I dette afkastkrav er der ligeledes taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. Da nordtribunen er opført som kontorer er anvendelsesmuligheder betydeligt bredere end i forhold til sponsorloungen, hvorfor der er anvendt et betydeligt lavere forrentningskrav i forbindelse med værdiansættelsen. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 2,5 mio. DKK.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.