

# Broager Erhvervspark ApS

Møllegade 23, 6310 Broager

CVR-nr. 35 52 39 60

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018

Dirigent:

.....  
Lars Scharbach Bertelsen





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Broager Erhvervspark ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broager, den 30. november 2018  
Direktion:

.....  
Hans Tjørnelund  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Lars Scharbach Bertelsen

.....  
Hans Tjørnelund

.....  
Anne Grethe Scharbach

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Broager Erhvervspark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Broager Erhvervspark ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 30. november 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

René Kirkegaard  
statsaut. revisor  
mne40045

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Broager Erhvervspark ApS
Adresse, postnr., by	Møllegade 23, 6310 Broager
CVR-nr.	35 52 39 60
Stiftet	1. november 2013
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Lars Scharbach Bertelsen Hans Tjørnelund Anne Grethe Scharbach
Direktion	Hans Tjørnelund, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendommen Møllegade 23, 6310 Broager, herunder udlejning, drift samt projektudvikling af ejendommen og anden hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 95.939 kr. mod et overskud på 173.617 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 949.769 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	229.707	327.801
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-48.672</u>	<u>-36.609</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	181.035	291.192
	Finansielle omkostninger	<u>-58.036</u>	<u>-68.575</u>
	<b>Resultat før skat</b>	122.999	222.617
	Skat af årets resultat	<u>-27.060</u>	<u>-49.000</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>95.939</u>	<u>173.617</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>95.939</u>	<u>173.617</u>
		<u>95.939</u>	<u>173.617</u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	5.151.621	5.200.293
		<u>5.151.621</u>	<u>5.200.293</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.151.621</u>	<u>5.200.293</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	64.875	222.078
	Periodeafgrænsningsposter	15.679	15.452
		<u>80.554</u>	<u>237.530</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>60.837</u>	<u>81.763</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>141.391</u>	<u>319.293</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.293.012</u>	<u>5.519.586</u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	149.769	53.830
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>949.769</b>	<b>853.830</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	39.060	12.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>39.060</b>	<b>12.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.407.850	3.668.422
		<b>3.407.850</b>	<b>3.668.422</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	259.264	256.304
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.542	33.620
	Gæld til tilknyttede virksomheder	203.356	209.502
	Gæld til associerede virksomheder	198.674	204.680
	Anden gæld	224.497	281.228
		<b>896.333</b>	<b>985.334</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.304.183</b>	<b>4.653.756</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.293.012</b>	<b>5.519.586</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
4 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	800.000	53.830	853.830
Overført via resultatdisponering	0	95.939	95.939
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<u>800.000</u>	<u>149.769</u>	<u>949.769</u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Broager Erhvervspark ApS for 2017/18 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### 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.

#### 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 og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. 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 administrationselskabet.

### 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.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 acontoskatte.

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 kontorejendomme 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 udlikning i skat af fremtidig 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. juli 2017 - 30. juni 2018

### 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 nettorealisationsevnen.

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2017	5.303.464
Kostpris 30. juni 2018	5.303.464
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	103.171
Afskrivninger	48.672
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	151.843
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>5.151.621</b>

#### 3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.667.114	259.264	3.407.850	2.370.796
	<u>3.667.114</u>	<u>259.264</u>	<u>3.407.850</u>	<u>2.370.796</u>

#### 4 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en samlet værdi af 4.203 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 5.150 t.kr. Sikkerhederne og den regnskabsmæssige værdi kan fordeles på regnskabsposter som følger:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.203 t.kr., er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 5.150 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der afgivet underpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 5.150 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.”

## Hans Knag Tjørnelund

### Direktion

På vegne af: Broager Erhvervspark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-777607472150

IP: 185.5.xxx.xxx

2018-12-12 14:54:12Z

NEM ID 

## Anne Grethe Scharbach

### Bestyrelse

På vegne af: Broager Erhvervspark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-338644953485

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-12-12 18:09:24Z

NEM ID 

## Lars Scharbach Bertelsen

### Dirigent

På vegne af: Broager Erhvervspark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-107662764175

IP: 188.178.xxx.xxx

2018-12-12 19:45:45Z

NEM ID 

## Lars Scharbach Bertelsen

### Bestyrelse

På vegne af: Broager Erhvervspark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-107662764175

IP: 188.178.xxx.xxx

2018-12-12 19:45:45Z

NEM ID 

## René Kirkegaard

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:92285157

IP: 145.62.xxx.xxx

2018-12-13 07:52:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VM2D4-ZN3PD-DTWC4-FNSZF77L-GHPJN

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](mailto: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>