

# Broager Erhvervspark ApS

Møllegade 23, 6310 Broager

CVR-nr. 35 52 39 60

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. december 2019

Dirigent:



Lars Scharbach Bertelsen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	5
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 2018 - 30. juni 2019.

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

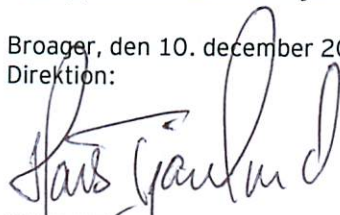
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broager, den 10. december 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 revisorerets 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 10. december 2019

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 2018 - 30. juni 2019
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 2018/19 udviser et overskud på 121.447 kr. mod et overskud på 95.939 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 1.023.500 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I regnskabsåret er der konstateret fejl i selskabets udskudte skatteforpligtelser, som påvirker virksomhedens tidligere aflagte årsrapporter. Fejlen har medført at virksomhedens udskudte skat i tidligere regnskabsår er indregnet med for lave beløb, og årsregnskaberne siden 2013/14 ikke gav et retvisende billede. Fejlen er derfor korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primoegenkapital i indeværende regnskab. Korrektionen har medført, at udskudte skatteforpligtelser er forøget med 48 t.kr. Samlet er balancesummen pr. 30/6 2019 påvirket negativt med 48 t.kr. og egenkapitalen negativt med 48 t.kr. Primoegenkapitalen pr. 1/7 2017 er påvirket negativt med 48 kr.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	Bruttofortjeneste	258.335	229.707
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-53.572	-48.672
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>204.763</b>	<b>181.035</b>
2	Finansielle omkostninger	-48.617	-58.036
	<b>Resultat før skat</b>	<b>156.146</b>	<b>122.999</b>
	Skat af årets resultat	-34.699	-27.060
	<b>Årets resultat</b>	<b>121.447</b>	<b>95.939</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>121.447</u>	<u>95.939</u>
		<u>121.447</u>	<u>95.939</u>

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.196.048	5.151.621
		<u>5.196.048</u>	<u>5.151.621</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.196.048</u>	<u>5.151.621</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63.892	64.875
	Periodeafgrænsningsposter	15.982	15.679
		<u>79.874</u>	<u>80.554</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>57.839</u>	<u>60.837</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>137.713</u>	<u>141.391</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>5.333.761</u></u>	<u><u>5.293.012</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
4	Anpartskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	223.500	102.053
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.023.500</b>	<b>902.053</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	121.475	86.776
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>121.475</b>	<b>86.776</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.142.293	3.407.850
		<b>3.142.293</b>	<b>3.407.850</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	263.556	259.264
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.143	10.542
	Gæld til tilknyttede virksomheder	203.356	203.356
	Gæld til associerede virksomheder	198.674	198.674
	Anden gæld	230.764	224.497
		<b>1.046.493</b>	<b>896.333</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.188.786</b>	<b>4.304.183</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.333.761</b>	<b>5.293.012</b>

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



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	800.000	53.830	853.830
Regulering af egenkapital som korrektion af fejl	0	-47.716	-47.716
Overført via resultatdisponering	0	95.939	95.939
<b>Egenkapital 1. juli 2018</b>	<b>800.000</b>	<b>102.053</b>	<b>902.053</b>
Overført via resultatdisponering	0	121.447	121.447
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>800.000</b>	<b>223.500</b>	<b>1.023.500</b>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Broager Erhvervspark ApS for 2018/19 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.

#### Væsentlige fejl

I regnskabsåret er der konstateret fejl i selskabets udskudte skatteforpligtelser, som påvirker virksomhedens tidligere aflagte årsrapporter. Fejlen har medført at virksomhedens udskudte skat i tidligere regnskabsår er indregnet med for lave beløb, og årsregnskaberne siden 2013/14 ikke gav et retvisende billede. Fejlen er derfor korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primoegenkapital i indeværende regnskab. Korrektionen har medført, at udskudte skatteforpligtelser er forøget med 48 t.kr. Samlet er balancesummen pr. 30/6 2019 påvirket negativt med 48 t.kr. og egenkapitalen negativt med 48 t.kr. Primoegenkapitalen pr. 1/7 2017 er påvirket negativt med 48 kr. Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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).

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administratonselskabet.

### 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.

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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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 diskonteringsrate 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 acontoskatter.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 udligning 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.

#### 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 provenuet 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.

#### 2 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.648	6.146
Renteomkostninger til associerede virksomheder	7.534	6.005
Andre finansielle omkostninger	33.435	45.885
	<u>48.617</u>	<u>58.036</u>

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018	5.303.464
Tilgange	97.999
Kostpris 30. juni 2019	<u>5.401.463</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	151.843
Afskrivninger	53.572
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>205.415</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>5.196.048</u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 4 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 800.000 kr. det seneste år.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.405.849	263.556	3.142.293	2.094.261
	<u>3.405.849</u>	<u>263.556</u>	<u>3.142.293</u>	<u>2.094.261</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

##### Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med Lm Service ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1.10 2015 eller senere.

#### 7 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 5.196 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 2019 udgør 5.196 t.kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der afgivet underpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 5.196 t.kr.