

Erhvervspark Vandel ApS
Koldinghus Alle 1
4690 Haslev
CVR-nr. 36961090

**Årsrapport 01.07.2017 -
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.10.2018

Dirigent

Navn: Christian Georg Peter Moltke

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Erhvervspark Vandel ApS
Koldinghus Alle 1
4690 Haslev

CVR-nr.: 36961090

Hjemsted: Faxe

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Bestyrelse

Christian Georg Peter Moltke, formand

Direktion

Anders Dolmer

Bank

Nordea
Strandgade 1
1401 København K

Advokat

DAHL Advokatpartnerselskab
Lundborgvej 18
8800 Viborg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Erhvervspark Vandel ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 15.10.2018

Direktion

Anders Dolmer

Bestyrelse

Christian Georg Peter Moltke
formand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Erhvervspark Vandel ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Erhvervspark Vandel ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 15.10.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Sejer Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne14986

Henrik Wolff Mikkelsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33747

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med bygningsmodning og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed. Selskabets formål er endvidere at udlåne kapital med sikkerhed i fast ejendom på markedsvilkår i både ind- og udland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på 13.967 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 131.043 t.kr. og en egenkapital på 45.048 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		12.258.227	11.512
Personaleomkostninger	1	(613.853)	(588)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(533.588)</u>	<u>(534)</u>
Driftsresultat		11.110.786	10.390
Andre finansielle indtægter	3	1.868.504	1.405
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(739.799)</u>	<u>(756)</u>
Resultat før skat		12.239.491	11.039
Skat af årets resultat	5	<u>1.727.934</u>	<u>(2.442)</u>
Årets resultat		<u>13.967.425</u>	<u>8.597</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		44.922.715	0
Overført resultat		<u>(30.955.290)</u>	<u>8.597</u>
		<u>13.967.425</u>	<u>8.597</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		27.160.980	27.692
Produktionsanlæg og maskiner		0	2
Materielle anlægsaktiver	6	<u>27.160.980</u>	<u>27.694</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	41.117
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>41.117</u>
Anlægsaktiver		<u>27.160.980</u>	<u>68.811</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.745.188	2.583
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.606.498	46.770
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	247
Udskudt skat		6.072.302	1.956
Andre tilgodehavender		1.247.343	1.041
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	865
Tilgodehavender		<u>103.671.331</u>	<u>53.462</u>
Likvide beholdninger		<u>210.943</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>103.882.274</u>	<u>53.462</u>
Aktiver		<u>131.043.254</u>	<u>122.273</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		0	30.955
Forslag til udbytte for regnskabsåret		44.922.715	0
Egenkapital		45.047.715	31.080
Gæld til realkreditinstitutter		29.872.289	78.034
Bankgæld		44.842.306	0
Skyldig selskabsskat		0	2.326
Langfristede gældsforpligtelser	7	74.714.595	80.360
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	4.779.296	4.374
Bankgæld		271.584	41
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.629.369	680
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.509
Skyldig selskabsskat		2.443.804	955
Anden gæld		2.156.891	2.274
Kortfristede gældsforpligtelser		11.280.944	10.833
Gældsforpligtelser		85.995.539	91.193
Passiver		131.043.254	122.273
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	30.955.290	0	31.080.290
Årets resultat	0	(30.955.290)	44.922.715	13.967.425
Egenkapital ultimo	125.000	0	44.922.715	45.047.715

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	532.090	509
Pensioner	76.801	76
Andre omkostninger til social sikring	4.962	3
	613.853	588
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	533.588	534
	533.588	534
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.740.419	1.405
Øvrige finansielle indtægter	128.085	0
	1.868.504	1.405
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	77.783	14
Renteomkostninger i øvrigt	13	0
Øvrige finansielle omkostninger	662.003	742
	739.799	756
	2017/18	2016/17
	kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.443.804	2.326
Ændring af udskudt skat	(4.116.051)	116
Regulering vedrørende tidligere år	(55.687)	0
	(1.727.934)	2.442

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	28.753.963	168.140
Afgange	0	(155.140)
Kostpris ultimo	28.753.963	13.000
Af- og nedskrivninger primo	(1.061.989)	(165.546)
Årets afskrivninger	(530.994)	(2.594)
Tilbageførsel ved afgange	0	155.140
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.592.983)	(13.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.160.980	0

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.620.861	4.374	29.872.289	23.387.287
Bankgæld	3.158.435	0	44.842.306	32.206.990
	4.779.296	4.374	74.714.595	55.594.277

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	176.341	277.321

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CMOL Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Noter

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernforbundne selskabers bankgæld, begrænset til 80.368 t.kr. Pr. 30.06.2018 udgør bankgælden 27.760 t.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld og realkreditgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. samt realkreditpantebrev nom. 34.353 t.kr. og privat pantebrev nom. 52.500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 27.161 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning periodiseres og indtægtsføres lineært over lejeperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med CMOL Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.