
Erhvervspark Vandel ApS

Koldinghus Allé 1, 4690 Haslev

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 10/7 2015 - 30/6 2016)

CVR-nr. 36 96 10 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2016

Christian Moltke
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 10. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. juli 2015 - 30. juni 2016 for Erhvervspark Vandel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 30. november 2016

Direktion

Anders Dolmer

Bestyrelse

Christian Moltke

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Erhvervspark Vandel ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervspark Vandel ApS for regnskabsåret 10. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 30. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erhvervspark Vandel ApS
Koldinghus Allé 1
4690 Haslev

Telefon: 56 31 20 19

Telefax: 56 31 37 18

Hjemmeside: www.erhvervsparkvandel.dk

CVR-nr.: 36 96 10 90

Regnskabsperiode: 10. juli 2015 - 30. juni 2016

Stiftet: 10. juli 2015

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemstedskommune: Faxe

Bestyrelse

Christian Moltke

Direktion

Anders Dolmer

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Toldbuen 1

4700 Næstved

Telefon 55 75 86 86

Telefax 55 75 87 87

naestved@pwc.dk

www.pwc.dk

Advokat

DAHL Viborg Advokatpartnerselskab

Lundborgvej 18

8800 Viborg

Elverdam Advokater A/S

Stationspladsen 12

4690 Haslev

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2015/16</u> TDKK
Hovedtal	
Resultat	
Bruttofortjeneste	7.894
Resultat af ordinær primær drift	6.742
Resultat før finansielle poster	6.727
Resultat af finansielle poster	-3.249
Årets resultat	2.174
Balance	
Balancesum	117.426
Egenkapital	23.984
Investering i materielle anlægsaktiver	-28.764
Antal medarbejdere	1
Nøgletal i %	
Afkastningsgrad	5,7%
Soliditetsgrad	20,4%
Forrentning af egenkapital	18,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Erhvervspark Vandel ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med byggemodning 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 året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 2.173.517, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 23.983.588.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 10. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
Bruttofortjeneste		7.893.683
Personaleomkostninger	1	-617.938
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-533.610
Andre driftsomkostninger		-14.692
Resultat før finansielle poster		6.727.443
Finansielle indtægter	3	2.361.791
Finansielle omkostninger	4	-5.611.206
Resultat før skat		3.478.028
Skat af årets resultat	5	-1.304.511
Årets resultat		2.173.517

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000
Overført resultat	673.517
	2.173.517

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016 DKK
Grunde og bygninger		28.222.968
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.194
Materielle anlægsaktiver	6	28.228.162
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		38.543.200
Finansielle anlægsaktiver		38.543.200
Anlægsaktiver		66.771.362
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.213.720
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.895.394
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		240.729
Andre tilgodehavender		228.513
Udskudt skatteaktiv	8	2.072.079
Periodeafgrænsningsposter		3.906
Tilgodehavender		50.654.341
Likvide beholdninger		1
Omsætningsaktiver		50.654.342
Aktiver		117.425.704

Balance 30. juni

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Selskabskapital		125.000
Overført resultat		22.358.588
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000
Egenkapital	7	<u>23.983.588</u>
Gæld til realkreditinstitutter		81.027.822
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>81.027.822</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9	5.959.670
Kreditinstitutter		1.739.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		188.964
Gæld til tilknyttede virksomheder		583.094
Selskabsskat		1.974.032
Anden gæld		1.968.670
Kortfristet gæld		<u>12.414.294</u>
Gældsforpligtelser		<u>93.442.116</u>
Passiver		<u>117.425.704</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10	

Noter til årsregnskabet

	2015/16
	DKK
1 Personaleomkostninger	
Lønninger	534.274
Pensioner	79.380
Andre omkostninger til social sikring	4.284
	617.938
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	533.610
	533.610
Bygninger	531.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.600
	533.610
3 Finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.356.195
Andre finansielle indtægter	5.596
	2.361.791
4 Finansielle omkostninger	
Nedskrivning af finansielle aktiver	2.745.586
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	14.534
Andre finansielle omkostninger	2.553.551
Valutakursregulering, udlån Polen	297.535
	5.611.206

Noter til årsregnskabet

	2015/16	
	DKK	
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat		986.477
Årets udskudte skat		318.034
		1.304.511
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 10. juli	0	0
Tilgang i årets løb	28.756.360	7.794
Afgang i årets løb	-2.397	0
Kostpris 30. juni	<u>28.753.963</u>	<u>7.794</u>
Ned- og afskrivninger 10. juli	0	0
Årets afskrivninger	531.010	2.600
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-15	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>530.995</u>	<u>2.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>28.222.968</u>	<u>5.194</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>	<u>5-8 år</u>

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	år	DKK
Egenkapital 10. juli	50.000	0	0	50.000
Kontant kapitalforhøjelse	75.000	21.685.071	0	21.760.071
Årets resultat	0	673.517	1.500.000	2.173.517
Egenkapital 30. juni	125.000	22.358.588	1.500.000	23.983.588

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Hensættelse til udskudt skat

	2016
	DKK
Materielle anlægsaktiver	-6.743.700
Låneomkostninger	306.180
Overført til udskudt skatteaktiv	6.437.520
	0
Udskudt skatteaktiv	
Opgjort skatteaktiv	6.437.520
Nedskrivning til vurderet værdi	-4.365.441
Regnskabsmæssig værdi	2.072.079

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u>
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	57.189.143
Mellem 1 og 5 år	23.838.679
Langfristet del	<u>81.027.822</u>
Inden for 1 år	5.959.670
	<u>86.987.492</u>

Noter til årsregnskabet

2016

DKK

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingkontrakter

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år

64.421

64.421

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

28.222.968

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af

28.222.968

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CMOL Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Diverse

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor koncernselskaberne Telos Energy ApS, Bregentved Cleantech ApS, CM Finans A/S samt CMB III ApS frem til regnskabsafslægnen i 2017.

Tilbagetrædelseserklæringerne andrager pr. 30. juni 2016 TDKK 40.805.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Erhvervspark Vandel ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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 fordele 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Leje- og forpagtningsindtægter periodiseres og indtægtsføres for en periode svarende til regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution, autodrift samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Baneanlæg	50 år
Øvrige bygninger	50 år
Kartingbane	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år
Anlagt vej	30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$