

**K/S Alfred Nobels Parken  
Søndre Skovvej 66  
9000 Aalborg**

**CVR-nr. 38 06 07 24**

**Årsrapport for  
1. oktober 2018 - 30. september 2019  
(Selskabets 4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2020

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for K/S Alfred Nobels Parken

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. februar 2020

Direktion:

Jesper Skovsgaard

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejerne i K/S Alfred Nobels Parken

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Alfred Nobels Parken for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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. Fejlinformationer 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.

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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- 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.

Aarhus, den 26. februar 2020

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE 34278

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** K/S Alfred Nobels Parken  
Søndre Skovvej 66  
9000 Aalborg

CVR nr.: 38 06 07 24

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

**Direktion:** Jesper Skovsgaard

**Ejerforhold:** JECH Ejendomsinvest ApS  
2E Ejendomme Group A/S

**Revisor:** Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for K/S Alfred Nobels Parken er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Entreprisekontrakter, hvor der leveres anlæg med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat medregnes ikke i regnskabet, da komplementarselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## BALANCEN

### Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder der indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et finansielt anlægsaktiv i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-565.986</b>	<b>-7.784.069</b>
Resultat af kapitalinteresser		0	14.250.000
Finansielle omkostninger	1	<u>725.139</u>	<u>2.201</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.291.125</b>	<b>6.463.730</b>
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.291.125</b>	<b>6.463.730</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-1.291.125	6.463.730
Overført fra tidligere år		<u>6.023.042</u>	<u>-440.687</u>
<b>Til disposition</b>		<b>4.731.917</b>	<b>6.023.042</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>4.731.917</u>	<u>6.023.042</u>
<b>I alt</b>		<b>4.731.917</b>	<b>6.023.042</b>

## Balance 30. september

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>400.000</u></b>	<b><u>400.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>400.000</u></b>	<b><u>400.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>6.547.167</u>	<u>4.967.913</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>6.547.167</u></b>	<b><u>4.967.913</u></b>
Likvide beholdninger		<u>77.051</u>	<u>2.544.492</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>77.051</u></b>	<b><u>2.544.492</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>6.624.218</u></b>	<b><u>7.512.405</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>7.024.218</u></b>	<b><u>7.912.405</u></b>

## Balance 30. september

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	400.000	400.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital	3	400.000	400.000
Overført overskud	3	4.731.917	6.023.042
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>5.531.917</u></b>	<b><u>6.823.042</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		173.831	97.544
Anden gæld		1.318.470	991.819
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.492.301</u></b>	<b><u>1.089.363</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.492.301</u></b>	<b><u>1.089.363</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.024.218</u></b>	<b><u>7.912.405</u></b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	4		

## Noter til årsrapporten

1	Finansielle omkostninger	2018/19	2017/18		
	Øvrige finansielle omkostninger	725.139	2.201		
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>725.139</b>	<b>2.201</b>		
2	Skat af årets resultat	2018/19	2017/18		
	Årets udskudte skat	0	0		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
3	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabskapita l	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	400.000	400.000	6.023.042	6.823.042
	Årets resultat	0	0	-1.291.125	-1.291.125
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>4.731.917</b>	<b>5.531.917</b>

### 4 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudvikling, herunder salg og opførelse af nybyggeri.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Skovsgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-132371327780  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2020 kl.: 11:31:50  
Underskrevet med NemID

## Morten Ballum Lind Birkebæk

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 54385333  
Tidspunkt for underskrift: 05-03-2020 kl.: 11:55:09  
Underskrevet med NemID

## Jesper Skovsgaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-132371327780  
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2020 kl.: 09:06:37  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 84832704RZyP5225057

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).