

# Kystvejens Erhvervspark A/S

Kystvejen 52  
9400 Nørresundby

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

20/02/2019

Ivan Kristensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Kystvejens Erhvervspark A/S  
Kystvejen 52  
9400 Nørresundby

Telefonnummer: 21726616

CVR-nr: 38635808

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Fynsgade 4  
9700 Brønderslev

DK Danmark

CVR-nr: 14795707

P-enhed: 1000807130

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Kystvejens Erhvervspark A/S.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. 835.722 anvendes således:

udbytte .....	0
overført til næste år.....	835.722
ialt .....	835.722

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Nørresundby, den 12/02/2019

## Direktion

Kim Ole Broch-Lips

## Bestyrelse

Morten Tang

Knud Pedersen

Jens Peter Børsting

Jan Kjelgaard  
Formand

Kim Ole Broch-Lips

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kystvejens Erhvervspark A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kystvejens Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Brønderslev, 12/02/2019

Morten Bruun Jacobsen , mne504  
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer  
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 14795707

# Ledelsesberetning

Hovedaktivitet.

Selskabets formål er at udleje fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling.

Der er ikke nogen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.

Selskabet overtog pr. 1. oktober 2017 ejendommen Kystvejen 52 m.fl. i Nørresundby og har brugt år 2018 på at modne ejendommen til udlejning.

Ved udgangen af 2018 er hele ejendommen stort set udlejet.

Forsknings- og udviklingsomkostninger og aktivitet.

Selskabet har ikke iværksat væsentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Aktiviteten har omfattet drift og udlejning af fast ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

Fremtidsforventninger.

Ledelsen forventer i det kommende år en positiv udvikling og forventer et betydeligt overskud - såvel driftsmæssigt som likviditetsmæssigt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner, ligesom alle tal er optaget ekskl. moms.

### Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra forrige år, hvor driften alene udgjorde 3 måneder.

### 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 af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert 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

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter fratrukket ejendomsdrift.

Der er foretaget dagsværdiregulering af selskabets ejendom. Beløbet er medtaget som en driftsindtægt "værdiregulering af ejendom".

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

### Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%.



Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

## BALANCEN

### Fast ejendom

Fast ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Som tillæg hertil optages forbedringsomkostninger.

Ejendomme afskrives over den forventede brugstid.

### Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer. Der er således foretaget den nødvendige nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier, herunder den opskrevne ejendomsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Egenkapital

Såfremt selskabet har foretaget opskrivning af anlægsaktiver, vil nettoværdien af opskrivning, efter passivering af udskudt skat, blive medtaget under egenkapitalen som en særlig post benævnt "Reserve for opskrivning".

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.228.734</b>	<b>673.874</b>
Administrationsomkostninger .....		-228.649	-215.810
Andre driftsomkostninger .....		-1.403.481	-324.794
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.596.604</b>	<b>133.270</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-760.882	-190.585
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>835.722</b>	<b>-57.315</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>835.722</b>	<b>-57.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		835.722	-57.315
<b>I alt .....</b>		<b>835.722</b>	<b>-57.315</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		45.103.331	41.071.065
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>		<b>45.103.331</b>	<b>41.071.065</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>45.103.331</b>	<b>41.071.065</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		804.662	11.250
Andre tilgodehavender .....		296.784	127.792
Periodeafgrænsningsposter .....		86.580	86.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.188.026</b>	<b>225.042</b>
Likvide beholdninger .....		153	153
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>1.188.179</b>	<b>225.195</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>46.291.510</b>	<b>41.296.260</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		16.000.000	16.000.000
Overført resultat .....		778.407	-57.315
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>16.778.407</b>	<b>15.942.685</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		18.057.482	18.925.684
Deposita .....		1.618.651	805.401
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>19.676.133</b>	<b>19.731.085</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		868.200	853.900
Gæld til banker .....		6.702.362	4.471.902
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		2.251.408	286.688
Periodeafgrænsningsposter .....		15.000	10.000
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>9.836.970</b>	<b>5.622.490</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>29.513.103</b>	<b>25.353.575</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>46.291.510</b>	<b>41.296.260</b>

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I fast ejendom - bogført værdi kr. 45.103.331 - er der lyst pant til DLR Kredit kr. 20.000.000  
ejerpant c/o Nordjyske Bank kr. 6.000.000. Gælden pr. 31.12.18 udgør kr. 25.628.043.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Selskabet har ingen ansatte.