

Strandvejen 29
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

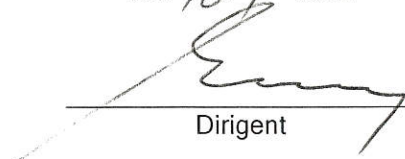
Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Favrskov Erhvervscenter ApS

Bogøvej 15
8382 Hinnerup

ÅRSRAPPORT
2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10/4 2015


Dirigent

CVR-nr. 31 17 52 83

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 10.14 2015

Direktion


Vivi Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Favrskov Erhvervscenter ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Favrskov Erhvervscenter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus N, den 10/14 2015

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab


René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor


Ulla Hogan
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Favrskov Erhvervscenter ApS Bogøvej 15 8382 Hinnerup
	CVR-nr: 31 17 52 83 Stiftet: 11. januar 2008 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Vivi Søndergaard
Pengeinstitut	Østjysk Bank Randers Afd. Østervold 31 8900 Randers C
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets ejendom, samt salg af ydelser i forbindelse med udlejningen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad- og nedadgående retning.

Afkastbaseret målemetode (t.kr.)

	Ejendommens resultat	Markedsværdi	Forskels værdi	Beregnet skat af forskel	Egenkapital 31-12-2014	Justeret egenkapital
Afkastkrav 5,25%	272	17.680	830	-203	654	1.281
Afkastkrav 5,50%	272	16.877	0	0	654	654
Afkastkrav 5,75%	272	16.143	-706	172	654	120

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Favrskov Erhvervscenter ApS for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af husleje og tjensteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, andre eksterne omkostninger,

Anvendt regnskabspraksis

forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, efterfølgende omkostninger til tilbygning samt byggelånsrenter i ombygningsperioden.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statutidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjeendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommen divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommen er beliggende i.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommen.

Inventar og driftsmateriel

Inventar og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af

Anvendt regnskabspraksis

afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2014	2013
BRUTTOFORTJENESTE	1.254.681	1.245.330
1 Personaleomkostninger	-459.822	-376.874
Værdireguleringer af investeringsejendomme	28.228	-42.179
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-68.418	-132.222
DRIFTSRESULTAT	754.669	694.055
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-15.807	-8.935
Andre finansielle omkostninger	-380.156	-402.615
RESULTAT FØR SKAT	358.706	282.505
Skat af årets resultat	-87.025	-186.068
ÅRETS RESULTAT	271.681	96.437
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	71.681	96.437
DISPONERET I ALT	271.681	96.437

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2014	2013
2 Grunde og bygninger	16.877.000	16.850.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.644	108.062
Materielle anlægsaktiver	16.916.644	16.958.062
ANLÆGSAKTIVER	16.916.644	16.958.062
Andre tilgodehavender	63.996	35.255
Tilgodehavender	63.996	35.255
Likvide beholdninger	817	817
OMSÆTNINGSAKTIVER	64.813	36.072
AKTIVER	16.981.457	16.994.134

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2014	2013
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	329.394	257.712
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
3 EGENKAPITAL	654.394	382.712
Hensættelse til udskudt skat	188.000	178.519
HENSATTE FORPLIGTELSER	188.000	178.519
Gæld til realkreditinstitutter	12.555.631	12.667.112
Deposita	566.473	602.097
4 Langfristede gældsforpligtelser	13.122.104	13.269.209
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	110.253	111.209
Kreditinstitutter	1.981.384	2.454.586
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.683	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.185	75.641
Gæld til tilknyttede virksomheder	549.003	488.334
Selskabsskat	77.544	0
Anden gæld	180.907	33.924
Kortfristede gældsforpligtelser	3.016.959	3.163.694
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.139.063	16.432.903
PASSIVER	16.981.457	16.994.134
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2014	2013
1 Personalemkostninger		
Lønninger	447.444	362.805
Andre omkostninger til social sikring	12.378	14.069
	<u>459.822</u>	<u>376.874</u>
		Andre anlæg, driftsmater- iel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014	15.981.425	1.077.683
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<u>15.981.425</u>	<u>1.077.683</u>
Kostpris 31. december 2014		
Opskrivninger 1. januar 2014	868.575	0
	<u>868.575</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2014		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2014	0	-969.621
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	27.000	-68.418
	<u>27.000</u>	<u>-1.038.039</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2014		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>16.877.000</u>	<u>39.644</u>

Noter

	1/1 2014	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2014
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	257.713	71.681	329.394
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000	200.000
	<u>382.713</u>	<u>271.681</u>	<u>654.394</u>

	1/1 2014 Gæld i alt	31/12 2014 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.770.151	12.658.942	110.253	8.435.057
Deposita	602.097	566.473	0	0
	<u>13.372.248</u>	<u>13.225.415</u>	<u>110.253</u>	<u>8.435.057</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendom på t.kr. 4.500 til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.

Der er tinglyst pantebreve i selskabets ejendom på t.kr. 13.163 til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut.

Selskabets ejendom er bogført til tkr. 16.877.