

**Skovsø Erhvervspark A/S**  
**CVR-nr. 32287093**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Bruno Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Skovsø Erhvervspark A/S  
Elmesvinget 34  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 32287093  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Hjemmeside: [www.brunohansen.dk](http://www.brunohansen.dk)  
E-mail: [info@brunohansen.dk](mailto:info@brunohansen.dk)

### **Bestyrelse**

Torben Bruno Hansen, formand  
Bruno Hansen  
Hans-Jørgen Bruno Hansen

### **Direktion**

Bruno Hansen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Skovsø Erhvervspark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 26.05.2014

### Direktion

Bruno Hansen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Torben Bruno Hansen  
formand

Bruno Hansen

Hans-Jørgen Bruno Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Skovsø Erhvervspark A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skovsø Erhvervspark A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 26.05.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kenny Isaksen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af ejendomme til erhverv og udstykning og salg af erhvervsbyggegrunde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 5.474 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen vurderer som utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket negativt af nedskrivning for langsom omsættelighed på grunde og bygninger med 5.919 t.kr. og positivt påvirket med 571 t.kr. som følge af ændring af skattesatsen på udskudt skat. Resultatet er således præget af det fortsat pressede marked for salg af erhvervsbyggegrunde. Der forventes ikke forbedringer i driften, før markedssituationen forbedres, hvorfor skattesatsen for beregning af udskudt skat er ændret fra 25% til 22%.

Selskabets og koncernens bankengagement med Jyske Bank er blevet genforhandlet og fastholdt frem til 1. marts 2015. I tilknytning til forlængelsen af engagementet er der stillet krav om yderligere sikkerhedsstillelse fra selskabets hovedaktionær. Det er oplyst, at selskabets hovedaktionær ønsker at imødekomme dette krav.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. 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
-----------	-------

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(256.800)</b>	<b>1.286</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(5.949.262)</u>	<u>(30)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(6.206.062)</b>	<b>1.256</b>
Andre finansielle indtægter	2	148.368	142
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.573.649)</u>	<u>(1.463)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(7.631.343)</b>	<b>(65)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>2.156.981</u>	<u>9</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(5.474.362)</u></b>	<b><u>(56)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(5.474.362)</u>	<u>(56)</u>
		<b><u>(5.474.362)</u></b>	<b><u>(56)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		44.334.830	50.284
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>44.334.830</u>	<u>50.284</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>44.334.830</u>	 <u>50.284</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.411.275	3.132
Andre tilgodehavender		2.602	8
Tilgodehavende selskabsskat		0	8
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.413.877</u>	<u>3.148</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>3.413.877</u>	 <u>3.148</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>47.748.707</u>	 <u>53.432</u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		15.316.274	20.791
<b>Egenkapital</b>		<b>15.816.274</b>	<b>21.291</b>
Udskudt skat	7	2.882.633	5.038
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.882.633</b>	<b>5.038</b>
Bankgæld		12.200.000	11.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.673.723	3.351
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.267.873	11.062
Anden gæld		1.908.204	970
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.049.800</b>	<b>27.103</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.049.800</b>	<b>27.103</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.748.707</b>	<b>53.432</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	20.790.636	21.290.636
Årets resultat	0	(5.474.362)	(5.474.362)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>15.316.274</b>	<b>15.816.274</b>

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	30.000	30
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>5.919.262</u>	<u>0</u>
	<b>5.949.262</b>	<b>30</b>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>148.368</u>	<u>142</u>
	<b>148.368</b>	<b>142</b>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	581.551	559
Renteomkostninger i øvrigt	<u>992.098</u>	<u>904</u>
	<b>1.573.649</b>	<b>1.463</b>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	(13)
Ændring af udskudt skat	<u>(2.156.981)</u>	<u>4</u>
	<b>(2.156.981)</b>	<b>(9)</b>
		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>62.242.615</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>62.242.615</b>
Af- og nedskrivninger primo		(17.877.785)
Årets afskrivninger		<u>(30.000)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(17.907.785)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>44.334.830</b></u>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	50	10.000,00	500.000
	<u>50</u>		<u>500.000</u>
		<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>7. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		3.524.064	5.500
Gældsforpligtelser		(3.300)	(4)
Fremførbare skattemæssige underskud		<u>(638.131)</u>	<u>(458)</u>
		<b>2.882.633</b>	<b>5.038</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bruno Hansen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med banken er deponeret ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. i grunde.

Til sikkerhed for gæld vedrørende tilslutningsafgifter (byggemodning) er der foretaget udlæg i selskabets beholdning af grunde og bygninger på 3.308 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser overfor tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom. 20.000 t.kr. i grunde. Bankgælden i disse virksomheder andrager ca. 8.110 t.kr. på balancedagen.

## 10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Bruno Hansen Holding ApS, Slagelse