

Ejendomsselskabet Århus Erhvervspark

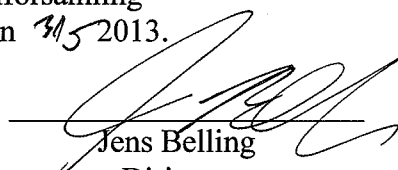
ApS

CVR NR. 27 95 93 34

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2013.


Jens Belling
Dirigent

INDHOLD

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning	4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter.....	14

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Århus Erhvervspark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

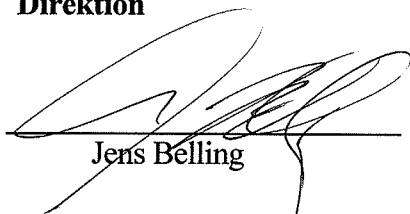
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 29/5 2013

Direktion



Jens Belling

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Århus Erhvervspark ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Århus Erhvervspark ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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 vor 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 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 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

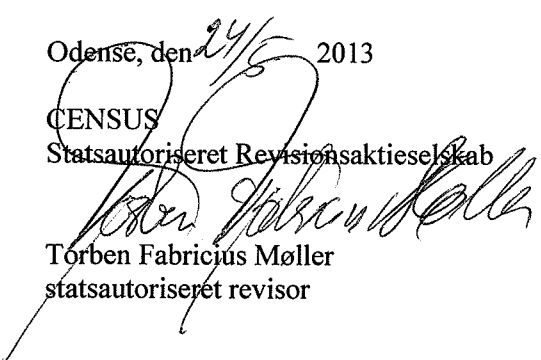
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Odense, den 24/5 2013

CENSUS
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Torben Fabricius Møller
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Århus Erhvervspark ApS
Fynsvej 9, Postboks 139
5500 Middelfart

Telefon: 64 41 85 77

Telefax: 64 41 89 77

E-mail: jb@lbg.dk

CVR-nr.: 27 95 93 34

Stiftet: 8. oktober 2004

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2012

Direktion Jens Belling

Revision CENSUS
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Wichmandsgade 1
5100 Odense C

**General-
forsamling** Ordinær generalforsamling afholdes
31. maj 2013, kl. 15.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, administrere og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Efter ledelsens opfattelse har der i det forløbne indkomstår ikke været usædvanlige forhold omkring selskabets aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Posten udskudt skatteaktiv, tkr. 2.543, vedrører skattemæssige underskud til fremførsel opstået i sambeskatning. Det udskudte skatteaktiv er indregnet til kurs 100.

Det er en afgørende forudsætning for den foretagne måling, at det skattemæssige underskud kan udnyttes enten i selskabets egne fremtidige overskud eller i overskud i øvrige sambeskattede selskaber. Det er ledelsens vurdering, at underskuddene vil kunne udnyttes indenfor en kortere årrække.

Der er ikke efter ledelsens opfattelse andre særlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2012 betragtes som tilfredsstillende, idet resultatet viser et overskud før skat på t.kr. 6.662. Selskabets kapitalgrundlag er i årets løb blevet styrket væsentligt ved salg af grund.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Århus Erhvervspark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af en sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når de er realiserede.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaleleje, ledelse og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter handelsbeholdning af fast ejendom, der besiddes med henblik på salg.

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for færdigproducerede rækkehuse omfatter kostpris for grund tillagt byggemodnings- og opførelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Århus Erhvervspark ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser i form af prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til dagsværdi. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/1 - 31/12 2012

Note

	2012	2011
BRUTTORESULTAT	6.683.217	-556.807
1 Personalemkostninger	<u>-122</u>	<u>-93</u>
DRIFTSRESULTAT	6.683.095	-556.900
2 Andre finansielle indtægter	1.331	553.619
3 Finansielle omkostninger	<u>-21.813</u>	<u>-862.024</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	6.662.613	-865.305
4 Skat af årets resultat	<u>-1.665.653</u>	<u>216.327</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>4.996.960</u></u>	<u><u>-648.979</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	10.146.117	0
Overført overskud	<u>-5.149.157</u>	<u>-648.979</u>
	<u><u>4.996.960</u></u>	<u><u>-648.979</u></u>

BALANCE PR. 31/12 2012

Note	2012	2011
AKTIVER		
Handelsbeholdning af ejendom	<u>0</u>	<u>5.651.497</u>
Varebeholdninger	<u>0</u>	<u>5.651.497</u>
Tilgodehavender fra salg	17.454.550	982.550
Andre tilgodehavender	0	71.562
8 Selskabsskat	0	0
7 Udskudt skatteaktiv	<u>2.543.580</u>	<u>4.441.983</u>
Tilgodehavender	<u>19.998.130</u>	<u>5.496.095</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.937</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>19.998.130</u>	<u>11.150.529</u>
AKTIVER	<u>19.998.130</u>	<u>11.150.529</u>

BALANCE PR. 31/12 2012

Note		2012	2011
	PASSIVER		
5	Anpartskapital	5.000.000	5.000.000
6	Overført overskud	0	5.149.158
	Foreslået udbytte	10.146.117	0
	EGENKAPITAL	<u>15.146.117</u>	<u>10.149.158</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.000	173.901
	Gæld til tilknyttede virksomheder	334.983	0
	Kreditinstitutter	574.202	0
	Anden gæld	3.782.828	827.470
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>4.852.013</u>	<u>1.001.371</u>
	PASSIVER	<u>19.998.130</u>	<u>11.150.529</u>
9	Sikkerhedsstillelser / Eventualforpligtelser		
10	Nærtstående Parter		

NOTER

	2012	2011
1 Personalemkostninger		
Andre personalemkostninger	<u>122</u>	<u>93</u>
Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.		
2 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	1.331	553.457
Renter øvrige	0	162
	<u>1.331</u>	<u>553.619</u>
	2012	2011
3 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	505.387
Renter tilknyttede virksomheder	8.195	355.334
Renter øvrige	13.618	1.303
	<u>21.813</u>	<u>862.024</u>
4 Skat af årets resultat		
Regulering skat tidligere år	0	0
Regulering udskudt skat	1.665.653	-216.327
Aktualskat af årets resultat	0	0
	<u>1.665.653</u>	<u>-216.327</u>

NOTER

	2012	2011
5 Anpartskapital		
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
6 Overført overskud		
Saldo primo	5.149.157	-3.195.722
Overført resultat	4.996.960	-648.979
Koncerntilskud	0	8.993.858
Overført til foreslået udbytte	-10.146.117	0
	<u>0</u>	<u>5.149.157</u>
7 Udskudt skat		
Saldo primo	-4.441.983	-4.656.448
Overført anvendt af andre koncernselskaber	232.750	430.792
Årets regulering	1.665.653	-216.327
	<u>-2.543.580</u>	<u>-4.441.983</u>
Udskudt skatteaktiv hidrører fra fremførte skattemæssige underskud.		
8 Selskabsskat		
Saldo primo	0	0
Overført til udskudt skat	-232.751	430.792
Skat afregnet fra moderselskab i året	232.751	-430.792
Aktuel skat af årets resultat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

9 Sikkerhedsstillelser / Eventualforpligtelser

Pantebrev på 6 mio er tinglyst i varebeholdninger som sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

På regnskabsafslutningstidspunktet er der en verserende retsag. Det er ledelsens opfattelse, at retssagen ikke vil påføre selskabet tab.

10 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Århus Erhvervspark ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Gordon- B Holding ApS, der er moderselskab.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Ejendomsselskabet af 2. november 2006 ApS.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Gordon-B Holding ApS og Belling Holding ApS, Fynsvej 9, Postboks 139, 5500 Middelfart

Ejerforhold:

Følgende ejer 100% af anpartskapitalen:

Gordon-B Holding ApS, Fynsvej 9, Postboks 139, 5500 Middelfart