

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

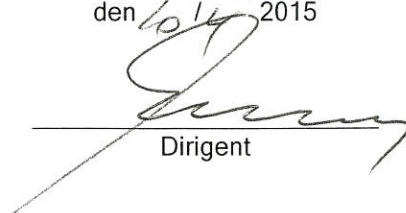
Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Erhvervsparken Fanøvej ApS

Bogøvej 15
8382 Hinnerup

ÅRSRAPPORT
2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10/14 2015


Dirigent

CVR-nr. 30 34 55 76

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	8
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 10/4 2015

Direktion


Vivi Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Erhvervsparken Fanøvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervsparken Fanøvej 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 afkræftende konklusion.

Grundlag for afkræftende konklusion

Der tages forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendom, da resultatet af udlejningen ikke levner plads til en rimelig forventning. Vi har ikke af anden vej kunnet få underbygning af ejendommens værdi.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1's omtale af forventninger til fremtiden, herunder til ledelsens forventninger til kreditgivers fortsatte understøttelse med de nødvendige kreditfaciliteter.

Ledelsen har aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Det er en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at udviklingen i resultatet og i arbejdskapitalen i 2015 forbedres betragteligt. Der henvises til ledelsens bemærkninger herom i note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 10/4 2015

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab


René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor


Ulla Hogan
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Erhvervsparken Fanøvej ApS Bogøvej 15 8382 Hinnerup
	CVR-nr: 30 34 55 76
	Stiftet: 28. februar 2007
	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 aktivitet er at udleje, opføre og investere i ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Grundet negativ drift på udlejningsaktiviteten er der væsentlig usikkerhed om ejendommens værdi. Indtægter målt på nuværende udlejningsstatus er ikke tilstrækkelig til at understøtte de indregnede værdier. Der arbejdes fra ledelsens side med at finde nye lejere. Selskabets fortsatte drift er betinget af at der findes lejere til de tomme lejemål, så indtægterne ved udlejning øges. Derudover skal bank og øvrige kreditgivere fortsat stille den fornødne kapital til rådighed indtil udlejningssituationen er forbedret. Det er ledelsens opfattelse, at den fornødne kredit vil blive stillet til rådighed, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har ikke udviklet sig tilfredsstillende da kun en meget lille del af selskabets ejendom har været udlejet i årets løb.

Østjysk Bank samt selskabets tidligere ejer har i året eftergivet en del af selskabets gæld.

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 Erhvervsparken Fanøvej 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, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	30 år

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

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

Tilgodehavender

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	2013
BRUTTOFORTJENESTE	2.958	-84.848
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-255.002	-255.001
DRIFTSRESULTAT	-252.044	-339.849
Andre finansielle indtægter	8.341.416	0
Andre finansielle omkostninger	-500.923	-499.149
RESULTAT FØR SKAT	7.588.449	-838.998
Skat af årets resultat	0	51.598
ÅRETS RESULTAT	7.588.449	-787.400
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	7.588.449	-787.400
DISPONERET I ALT	7.588.449	-787.400

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2014	2013
2 Grunde og bygninger	7.208.328	7.463.328
Materielle anlægsaktiver	7.208.328	7.463.328
ANLÆGSAKTIVER	7.208.328	7.463.328
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	96.461	51.598
Andre tilgodehavender	5.226	12.895
Tilgodehavender	101.687	64.493
OMSÆTNINGSAKTIVER	101.687	64.493
AKTIVER	7.310.015	7.527.821

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2014	2013
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.177.859	-5.410.591
3 EGENKAPITAL	2.302.859	-5.285.591
Gæld til realkreditinstitutter	3.586.474	3.903.940
Kreditinstitutter	0	6.302.201
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.586.474	10.206.141
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	317.467	316.065
5 Kreditinstitutter	1.058.661	1.594.165
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.606	53.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.969
Anden gæld	4.948	627.361
Kortfristede gældsforpligtelser	1.420.682	2.607.271
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.007.156	12.813.412
PASSIVER	7.310.015	7.527.821
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2014	2013	
1 Usikkerhed om fortsat drift			
Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift og værdien af selskabets ejendom. Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen.			
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014		8.483.328	
Årets tilgang		0	
Afgang		0	
		<hr/>	
Kostpris 31. december 2014		8.483.328	
		<hr/>	
Af-/nedskrivninger 1. januar 2014		-1.020.000	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0	
Af-/nedskrivninger		-255.000	
		<hr/>	
Af-/nedskrivninger 31. december 2014		-1.275.000	
		<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014		<u>7.208.328</u>	
		<hr/>	
3 Egenkapital	1/1 2014	Forslag til resultatdisponering	31/12 2014
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-5.410.590	7.588.449	2.177.859
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-5.285.590	7.588.449	2.302.859
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Noter

	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	4.220.006	3.903.941	317.467	-2.299.906
Kreditinstitutter	6.302.201	0	0	0
	<u>10.522.207</u>	<u>3.903.941</u>	<u>317.467</u>	<u>-2.299.906</u>

	2014	2013
5 Kreditinstitutter		
Østjydsk Bank 7230-146261	1.058.661	1.594.165
	<u>1.058.661</u>	<u>1.594.165</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, restgæld 3.904 tkr., er der tinglyst pant i selskabets ejendom.
 Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendom på nom. 3.500 tkr.
 Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 7.208 tkr.