

# **AABENRAA ERHVERVSPARK - VESTVEJEN A/S**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/05/2013**

---

**Preben Gundersen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            AABENRAA ERHVERVSPARK - VESTVEJEN A/S  
Rugkobbøl 254  
6200 Aabenraa  
  
Telefonnummer:    74626954  
  
CVR-nr:                32932428  
Regnskabsår:        01/01/2012 - 31/12/2012

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Aabenraa Erhvervspark - Vestvejen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

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

Under henvisning til lovgivningens regler herom vedtog generalforsamlingen sidste år, at årsrapporten ikke skal revideres. Ledelsen skal i den forbindelse bekræfte, at selskabet fuldt ud opfylder kravene for at være fritaget for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 28/05/2013

## Direktion

Bjarke Buhrmann Schwartz  
Direktør

## Bestyrelse

Preben Gundersen  
Advokat, formand

Carsten Sehested-Blad  
Direktør

Bjarke Buhrmann Schwartz  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at selskabets årsrapporter for de kommende regnskabsår stadig ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance

## Omtale af arbejdets og erklæringens omfang

Vi har efter aftale assisteret ved opstilling af årsrapporten for 2012 for Aabenraa Erhvervspark - Vestvejen A/S.

Årsrapporten består af ledespåtegning, selskabsoplysninger, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter til årsrapporten.

Ledelsen har ansvaret for årsrapporten for 2012 og for at afgivne oplysninger er korrekte.

Vi har tilrettelagt og udført vort arbejde med det formål at assistere ledelsen med at opstille årsrapporten i overensstemmelse med lovgivningens regler herom og i overensstemmelse med god regnskabskik.

Arbejdet er udført i henhold til almindeligt anerkendte retningslinier for assistance ved opstilling af ikke reviderede årsrapporter.

Vi har ikke revideret eller udført gennemgang af årsrapporten og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed herom.

Vejle, 28/05/2013

Jørgen Gilling  
Statsaut. revisor  
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, investering og dermed beslægtet virksomhed. Selskabets igangværende aktivitet består i opførelse og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Usædvanlige forhold:

Selskabets hovedaktionær er gået konkurs i løbet af året 2011, og aktierne i Aabenraa Erhvervspark - Vestvejen A/S er således p.t. en del af konkursboets belånte aktiver. Konkursen har bevirket, at hele udviklingsprojektet m.v. er sat i stå. Selskabets drift for året 2012 er herudover ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -339.859 og må anses for at være utilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende regnskabsår at udvise mere tilfredsstillende resultater. Der er dog en stor usikkerhed i selskabet som følge af moderselskabets konkurs. Selskabets ejendomme er købt med den udtrykkelige plan at gennemføre konkrete udviklingsprojekter på ejendommene.

Moderselskabet havde ekspertisen til at gennemføre projekterne og disse projekter er nu sat helt i stå.

Konkursen har endvidere påvirket afslutningen og restfinansieringen af ejendoms købet fra tidligere år. Den nuværende udlejning af ejendommen kan ikke dække selskabets løbende omkostninger. Det er ikke sandsynligt, at et projekt gennemføres i den nuværende struktur og i det nuværende finansielle klima. Ledelsen fandt det derfor nødvendigt at foretage en ekstraordinær nedskrivning af ejendommene med et beløb på kr. 4.000.000 i 2011.

Der er p.t. heller ikke indgået faste aftaler med et kreditinstitut eller lignende, der dækker det løbende likviditetsbehov i selskabet. Med den nuværende udlejning af ejendommene og de nuværende driftsomkostninger er der løbende behov for yderligere likviditet. Moderselskabets konkurs medfører også på dette punkt en hæmsko for selskabets fortsættelse.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2012 andrager kr. 3.115.888 efter årets overførsler på kr. -339.859.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den anvendte regnskabspraksis i tidligere regnskabsår.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 ressourcer 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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 aktuelle amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Balance

### ANLÆGSAKTIVER:

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Der er for regnskabsåret 2012 indregnet afskrivninger på den udlejede del af bygningen. Bygningen afskrives over en økonomisk levetid svarende til ca. 50 år.

### OMSÆTNINGSAKTIVER:

Tilgodehavender er værdiansat på grundlag af en individuel vurdering, og der er hensat til imødegåelse af eventuelle tab på grundlag af denne vurdering.

### UDBYTTE:

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

**GÆLD:**

Gæld medtages til nominel værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

**SKATTER:**

Skat af årets resultat omfatter beregnet skat af årets skattepligtige indkomst samt eventuel regulering af udskudt skat. Ved beregningen er anvendt en skattesats på 25%.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning .....		143.070	122.141
Eksterne omkostninger .....		-219.928	-212.834
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-76.858</b>	<b>-90.693</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-100.000	-4.063.871
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-176.858</b>	<b>-4.154.564</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-163.001	-85.144
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-339.859</b>	<b>-4.239.708</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-339.859</b>	<b>-4.239.708</b>
Skat af årets resultat .....	3	0	-37.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-339.859</b>	<b>-4.276.708</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-339.859	-4.276.708
<b>I alt .....</b>		<b>-339.859</b>	<b>-4.276.708</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger .....		6.900.000	7.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>6.900.000</b>	<b>7.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.900.000</b>	<b>7.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		3.750	0
Andre tilgodehavender .....		168.906	175.213
Periodeafgrænsningsposter .....		4.767	4.767
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>177.423</b>	<b>179.980</b>
Likvide beholdninger .....	<b>5</b>	0	3.154
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>177.423</b>	<b>183.134</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>7.077.423</b>	<b>7.183.134</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	6	2.000.000	2.000.000
Andre reserver .....		5.900.000	5.900.000
Overført resultat .....		-4.784.112	-4.444.253
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>3.115.888</b>	<b>3.455.747</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.356.151	1.468.626
Gæld til banker .....		2.000.000	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>3.356.151</b>	<b>3.468.626</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		111.122	90.000
Gæld til banker .....		45.794	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		261.868	91.891
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		137.993	20.785
Anden gæld .....		48.607	56.085
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>605.384</b>	<b>258.761</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.961.535</b>	<b>3.727.387</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>7.077.423</b>	<b>7.183.134</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 Tkr.
Bygninger, ordinære afskrivninger	100.000	64
Ekstraordinær nedskrivning i 2011	0	4.000
	<u>100.000</u>	<u>4.064</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 Tkr.
Renter af realkreditlån	93.978	87
Renteudgifter i øvrigt	39.999	1
Låneomkostninger	31.600	0
Kursregulering af realkreditlån	-2.576	-3
	<u>163.001</u>	<u>85</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0	37
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>37</u>

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i løbet af regnskabsåret.

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	11.113.871
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.113.871</b>
Af- og nedskrivning primo	4.113.871
Årets afskrivning	100.000
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>4.213.871</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.900.000</b>

De senest offentliggjorte kontantværdier andrager kr. 3.724.900.

#### 5. Likvide beholdninger

	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 Tkr.</b>
Indestående i pengeinstitut	0	3
	0	3

#### 6. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Aktiekapitalen består af aktier pålydende kr. 2.000.000, der er tegnet til kurs 395. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital tegnet i forbindelse med selskabets stiftelse i april kvartal 2010	2.000.000
Der er ikke foretaget ændringer i aktiekapitalen siden stiftelsen	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>

## 7. Egenkapital i alt

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	2.000.000	5.900.000	-4.444.253	0	3.455.747
Udloddet ordinært udbytte				0	0
Årets resultat			-339.859	0	-339.859
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.900.000</b>	<b>-4.784.112</b>	<b>0</b>	<b>3.115.888</b>

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditgæld	1.467.273	111.122	1.356.151	944.319
Kreditinstitutter	2.044.243	44.243	2.000.000	1.000.000
	<b>3.511.516</b>	<b>155.365</b>	<b>3.356.151</b>	<b>1.944.319</b>

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

### KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSE:

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser udover eventuelle forpligtelser forbundet med selskabets normale aktiviteter.

## 10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Realkreditinstituttet har i sagens natur pant i selskabets ejendom. Herudover har selskabet udstedt ejerpandebrev med pant i ejendommen til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitutter.

## 11. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

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

Brødre A. & B. Andersen Entreprenører & Ingeniører A/S, Erhvervsparken 31, 4621 Gadstrup, under konkurs  
A-Sats A/S, Rugkobbøl 260, 6200 Aabenraa  
ScanInvest ApS, Løkkevej 14, 5500 Middelfart

### Nærtstående parter

Selskabet har i regnskabsåret haft transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår

## 12. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Selskabet har et betydeligt skattemæssigt underskud, der kan fremføres til modregning i senere års positive resultater. Skatteværdien heraf er ikke værdiansat i årsregnskabet, da det ikke vurderes at være sandsynligt, at skatteværdien bliver udnyttet indenfor en kortere periode.