

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

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/05/2014**

---

**Bjarke Buhrmann Schwartz**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            AABENRAA ERHVERVSPARK - VESTVEJEN A/S  
Rugkobbøl 260  
6200 Aabenraa  
  
Telefonnummer:    74626954  
  
CVR-nr:                32932428  
Regnskabsår:        01/01/2013 - 31/12/2013

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2013 til 31. december 2013 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 årsregnskabet 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 13/05/2014

## Direktion

Bjarke Buhrmann Schwartz  
Direktør

## Bestyrelse

Carsten Sehested-Blad  
Direktør

Bjarke Buhrmann Schwartz  
Direktør

Preben Gundersen  
Advokat, formand

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår fortsat ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse for Aabenraa Erhvervspark - Vestvejen A/S.

Vi har opstillet årsregnskabet for Aabenraa Erhvervspark - Vestvejen A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 13/05/2014

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:

Selskabet har i løbet af 2013 fået en ny hovedaktionær efter den tidligere hovedaktionærs konkurs i 2011. Dette forløb har bevirket, at hele udviklingsprojektet m.v. er sat midlertidigt i stå. Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 er herudover ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -589.496 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 idet selskabets ejendomme er købt med den udtrykkelige plan at gennemføre konkrete udviklingsprojekter på ejendommene.

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

Den nuværende udlejning af ejendommene kan ikke dække selskabets løbende omkostninger. Det er ikke sandsynligt, at et projekt gennemføres i den nuværende struktur og i det nuværende finansielle klima.

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.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2013 andrager kr. 2.526.392 efter årets overførsler på kr. -589.496.

## 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 1. januar 2013 til 31. december 2013 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 2013 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 af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 25%.

Ved beregningen af hensættelse til udskudt skat er anvendt en skattesats på 22% til 24,5% afhængig af hvornår den udskudte skat i givet fald vurderes at skulle betales.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning .....		140.526	143.070
Eksterne omkostninger .....		-296.835	-219.928
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-156.309</b>	<b>-76.858</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-100.000	-100.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-256.309</b>	<b>-176.858</b>
Andre finansielle indtægter .....		152	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-333.339	-163.001
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-589.496</b>	<b>-339.859</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-589.496</b>	<b>-339.859</b>
Skat af årets resultat .....	3	0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-589.496</b>	<b>-339.859</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-589.496	-339.859
<b>I alt .....</b>		<b>-589.496</b>	<b>-339.859</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		6.800.000	6.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.800.000</b>	<b>6.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		76	3.750
Andre tilgodehavender .....		0	168.906
Periodeafgrænsningsposter .....		5.008	4.767
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.084</b>	<b>177.423</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.084</b>	<b>177.423</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>6.805.084</b>	<b>7.077.423</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	2.000.000	2.000.000
Andre reserver .....		5.900.000	5.900.000
Overført resultat .....		-5.373.608	-4.784.112
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>2.526.392</b>	<b>3.115.888</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.259.590	1.356.151
Gæld til banker .....		2.000.000	2.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>3.259.590</b>	<b>3.356.151</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		112.620	111.122
Gæld til banker .....		532.815	45.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		152.445	261.868
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		178.599	137.993
Anden gæld .....		42.623	48.607
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.019.102</b>	<b>605.384</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.278.692</b>	<b>3.961.535</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>6.805.084</b>	<b>7.077.423</b>

# Noter

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

	2013 kr.	2012 Tkr.
Bygninger, ordinære afskrivninger	100.000	100
	<u>100.000</u>	<u>100</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 Tkr.
Renter af realkreditlån	96.571	94
Renteudgifter i øvrigt	172.844	40
Låneomkostninger	66.400	32
Kursregulering af realkreditlån	-2.476	-3
	<u>333.339</u>	<u>163</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</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	4.213.871
Årets afskrivning	100.000
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>4.313.871</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.800.000</b>

De senest offentliggjorte kontantværdier andrager kr. 3.269.200.

#### 5. Registreret kapital mv.

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>

#### 6. Egenkapital i alt

	<b>Aktiekapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Saldo primo	2.000.000	5.900.000	-4.784.112	0	3.115.888
Udloddet ordinært udbytte				0	0
Årets resultat			-589.496	0	-589.496
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.900.000</b>	<b>-5.373.608</b>	<b>0</b>	<b>2.526.392</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditgæld	1.372.210	112.620	1.259.590	830.081
Kreditinstitutter	2.041.173	41.173	2.000.000	1.000.000
	<b>3.413.383</b>	<b>153.793</b>	<b>3.259.590</b>	<b>1.830.081</b>

## 8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har i løbet af 2013 fået en ny hovedaktionær efter den tidligere hovedaktionærs konkurs i 2011. Dette forløb har bevirket, at hele udviklingsprojektet m.v. er sat midlertidigt i stå. Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 er herudover ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Regnskabsårets resultat andrager kr. -589.496 og må anses for at være tilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende og kommende regnskabsår at udvise mere tilfredsstillende resultater. Der er dog en stor usikkerhed i selskabet idet selskabets ejendomme er købt med den udtrykkelige plan at gennemføre konkrete udviklingsprojekter på ejendommene.

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

Den nuværende udlejning af ejendommene kan ikke dække selskabets løbende omkostninger. Det er ikke sandsynligt, at et projekt gennemføres i den nuværende struktur og i det nuværende finansielle klima.

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.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2013 andrager kr. 2.526.392 efter årets overførsler på kr. -589.496.

Begivenheder efter regnskabets afslutning:

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

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

### KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSESR:

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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

Realkreditinstituttet har i sagens natur pant i selskabets ejendomme. Herudover har selskabet udstedt ejerpantebreve med pant i ejendommene 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:  
Møgellose Holding ApS, Rugkøbel 260, 6200 Aabenraa  
A-Sats A/S, Rugkøbel 260, 6200 Aabenraa

### Nærtstående parter

Selskabet har i året haft enkelte transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab m.v. for Møgellose Holding ApS, Rugkøbel 260, 6200 Aabenraa.

## 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 kan blive udnyttet indenfor en kortere årrække.