



Tlf.: 76 87 11 00
ejstrupholm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Søndergade 1-3
DK-7361 Ejstrupholm
CVR-nr. 20 22 26 70

INDUSTRIVEJ 2-60 APS

C/O BDO, SØNDERGADE 1-3, 7361 EJSTRUPHOLM

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. december 2019

Susanne Bach

CVR-NR. 17 78 37 34

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Industrivej 2-60 ApS c/o BDO Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
	CVR-nr.: 17 78 37 34 Stiftet: 31. marts 1994 Hjemsted: Ejstrupholm Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Anette Bach Susanne Martinus Bach
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Industrivej 2-60 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjellerup, den 6. december 2019

Direktion:

Anette Bach

Susanne Martinus Bach

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Industrivej 2-60 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Industrivej 2-60 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Ejstrupholm, den 6. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23368

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabet har tabt sin egenkapital. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen kan reetableres ved fremtidige indtjening.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		544.482	692.484
Personaleudgifter.....	1	-554.942	-545.385
Dagværdiregulering af investeringsejendomme.....		140.500	0
DRIFTSRESULTAT		130.040	147.099
Renteindtægter.....		110	144
Renteudgifter.....	2	-124.553	-122.413
RESULTAT FØR SKAT		5.597	24.830
Skat af årets resultat.....		15.855	-13.639
ÅRETS RESULTAT		21.452	11.191
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		21.452	11.191
I ALT		21.452	11.191

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		12.200.000	12.059.500
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.200.000	12.059.500
ANLÆGSAKTIVER.....		12.200.000	12.059.500
Andre værdipapirer.....		1.910	2.388
Værdipapirer.....		1.910	2.388
Likvider.....		747.450	750.613
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		749.360	753.001
AKTIVER.....		12.949.360	12.812.501
PASSIVER			
Anpartskapital.....		480.000	480.000
Overført overskud.....		-6.302.602	-6.324.054
EGENKAPITAL.....	4	-5.822.602	-5.844.054
Udskudt skat.....		1.939.600	1.955.455
HENSATTE FORPLIGTELSE		1.939.600	1.955.455
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		136.989	92.485
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.253.225	1.253.225
Anden gæld.....		15.442.148	15.355.390
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.832.362	16.701.100
GÆLDSFORPLIGTELSE		16.832.362	16.701.100
PASSIVER.....		12.949.360	12.812.501
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017/18: 2)			
Løn og gager	536.547	520.082	
Andre omkostninger til social sikring.....	18.395	25.303	
	554.942	545.385	
Renteudgifter			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	124.553	122.413	
	124.553	122.413	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2018.....		3.755.451	
Kostpris 30. september 2019.....		3.755.451	
Opskrivninger 1. oktober 2018.....		8.304.049	
Årets opskrivninger		140.500	
Opskrivninger 30. september 2019.....		8.444.549	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		12.200.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		3.755.451	
Dagsværdi for boligejendomme			
Boligejendommene består af rækkehuse i Nørre Snede. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommernes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 824 tkr. samlet set for ejendommene.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.			
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	480.000	-6.324.054	-5.844.054
Forslag til resultatdisponering.....		21.452	21.452
Egenkapital 30. september 2019.....	480.000	-6.302.602	-5.822.602

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.057 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Industrivej 2-60 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges med udgangspunkt i en værdibaseret afkastberegning.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.