



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **Ejendomsselskabet Industrivej 3B, Bjæverskov ApS**


**Industrivej 3 B**

**4632 Bjæverskov**

**(CVR-nr. 25 77 79 21)**

### **Årsrapport for 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/3 2018

  
\_\_\_\_\_  
Sven-Aage Dreist Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side**

**Selskabsoplysninger**

**2**

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**3**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**4**

**Ledelsesberetning**

Beretning

**7**

**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis

**8**

Resultatopgørelse

**12**

Balance

**13**

Noter

**15**

**Selskabsoplysninger**

2

**Selskabet** Ejendomsselskabet Industrivej 3B, Bjæverskov ApS  
Industrivej 3 B  
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 25 77 79 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

**Direktion** Claus Just-Asmussen

**Revisor** Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Industrivej 3B, Bjæverskov ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 15. marts 2018

Direktion



Claus Just-Asmussen

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrivej 3B, Bjæverskov ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 3B, Bjæverskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 15. marts 2018

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

  
Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10798

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med handel, finansiering og investering i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på kr. 2.545.923. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2017 og balancen pr. 31. december 2017.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 3B, Bjæverskov 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 tidligere år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 ressourcer 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 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud

Moderselskabet Just Gruppen A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

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

Bygninger, 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en DCF-model. Værdien opgøres med baggrundi ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.981.904</b>	<b>1.437.668</b>
Af- og nedskrivninger	0	-274.225
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.981.904</b>	<b>1.163.443</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-201.821	-186.614
Andre finansielle omkostninger	-422.623	-466.518
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.357.460</b>	<b>510.311</b>
2 Skat af årets resultat	-811.537	-102.105
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.545.923</b>	<b>408.206</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.545.923	408.206
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>2.545.923</b>	<b>408.206</b>

Balance pr. 31. december

13

## AKTIVER

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
3 Investeringsejendomme	25.000.000	0
4 Grunde og bygninger	0	22.217.026
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.000.000</b>	<b>22.217.026</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>25.000.000</b>	<b>22.217.026</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.004	163.910
Periodeafgrænsningsposter	28.929	14.004
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>43.933</b>	<b>177.914</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>43.933</b>	<b>177.914</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>25.043.933</b>	<b>22.394.940</b>

Balance pr. 31. december

14

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital	200.000	200.000
5 Reserve for opskrivninger	0	3.510.000
Andre reserver	-839.594	-1.033.604
Overført resultat	9.224.075	3.168.152
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8.584.481</b>	<b>5.844.548</b>
Udskudt skat	1.905.334	1.227.881
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>1.905.334</b>	<b>1.227.881</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.888.999	5.607.531
Anden gæld	104.030	101.976
6 <b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>4.993.029</b>	<b>5.709.507</b>
Gæld til realkreditinstitutter	719.000	717.000
Kreditinstitutter m.v.	1.815.020	2.154.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.424	45.886
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.541.660	5.051.034
Anden gæld	1.218.860	1.503.879
Periodeafgrænsningsposter	186.125	141.099
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>9.561.089</b>	<b>9.613.004</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>14.554.118</b>	<b>15.322.511</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>25.043.933</b>	<b>22.394.940</b>
7 Eventualposter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

15

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	188.805	111.033
Årets regulering af udskudt skat	677.453	27.657
Skat af regulering renteswap ført direkte på egenkapitalen	-54.721	-36.585
	<u>811.537</u>	<u>102.105</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme er værdiansat ud fra et afkastkrav på 7,5%.		
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Værdi før foretagne opskrivninger	<u>0</u>	<u>17.717.026</u>
<b>5 Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	3.510.000	3.487.212
Tilbageførte opskrivninger i året	-3.510.000	0
Ændring af opskrivning, på grund af ændring i skatteprocent	0	22.788
	<u>0</u>	<u>3.510.000</u>
<b>6 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.011.000</u>	<u>2.669.000</u>



<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

## 7 Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret over for koncernselskabers bankgæld.

### Sambeskatning

Ejendomsselskabet Industrivej 3B, Bjæverskov ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Just Gruppen A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>7.386.000</u>	<u>7.386.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>21.942.801</u>	<u>22.425.431</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>21.942.801</u>	<u>22.425.431</u>

## 9 Særlige oplysninger til årsregnskabet

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.