

Ejendomsselskabet Industrivej 3 ApS

CVR-nr. 25 91 58 79

**Årsrapport for perioden
1. juli 2017 til 30. juni 2018
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. december 2018

Benny Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	5
Balance pr. 30. juni 2018	6
Noter til årsrapporten	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Industrivej 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 21. december 2018

Direktion

Michael Benny Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Industrivej 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 3 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetningen.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske 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 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.

Ås, den 21. december 2018

Revirk Rådgivning
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 93 43 54

Jesper Kirk
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Industrivej 3 ApS
Industrivej 3
Tødsø
7900 Nykøbing Mors

Telefon: 97724133
Telefax: 97724933
E-mail: fredsoe@fredsoe.com
Hjemmeside: www.fredsoe.com

CVR-nr.: 25 91 58 79
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 15. februar 2001
Hjemsted: Morsø

Direktion

Michael Benny Nielsen

Revisor

Revirk Rådgivning
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Åsvej 10
7700 Thisted

Pengeinstitut

Jyske Bank
Algade 1
7900 Nykøbing Mors

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fastejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Bruttofortjeneste		634.490	605.361	487.064
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		634.490	605.361	487.064
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-185.000</u>	<u>-836</u>	<u>-6.272</u>
Resultat før finansielle poster		449.490	604.525	480.792
Finansielle omkostninger	2	<u>-40.396</u>	<u>-210.254</u>	<u>-236.772</u>
Resultat før skat		409.094	394.271	244.020
Skat af årets resultat	3	<u>-90.311</u>	<u>-87.138</u>	<u>-52.897</u>
Årets resultat		<u>318.783</u>	<u>307.133</u>	<u>191.123</u>
Overført resultat		<u>318.783</u>	<u>307.133</u>	<u>191.123</u>
		<u>318.783</u>	<u>307.133</u>	<u>191.123</u>

Balance pr. 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver				
Investeringsejendomme		<u>11.300.000</u>	<u>11.485.000</u>	<u>7.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.300.000</u>	<u>11.485.000</u>	<u>7.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.300.000</u>	<u>11.485.000</u>	<u>7.400.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>-1.463.211</u>	<u>1.207.728</u>	<u>666.807</u>
Tilgodehavender		<u>-1.463.211</u>	<u>1.207.728</u>	<u>666.807</u>
Likvide beholdninger		<u>141.478</u>	<u>70.181</u>	<u>471.385</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>-1.321.733</u>	<u>1.277.909</u>	<u>1.138.192</u>
Aktiver i alt		<u>9.978.267</u>	<u>12.762.909</u>	<u>8.538.192</u>

Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver				
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		2.945.821	2.655.324	2.348.192
Egenkapital	4	3.070.821	2.780.324	2.473.192
Hensættelse til udskudt skat		663.000	620.000	536.000
Hensatte forpligtelser i alt		663.000	620.000	536.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.178.534	3.039.468	3.339.650
Langfristede gældsforpligtelser		3.178.534	3.039.468	3.339.650
Gæld til realkreditinstitutter		0	295.000	295.000
Banker		-9.982	932.683	589.118
Leverandører af varer og tjenesteydelser		-3.072.684	4.096.359	409.720
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.290.342	293.031	289.893
Anden gæld		858.236	706.044	605.619
Kortfristede gældsforpligtelser		3.065.912	6.323.117	2.189.350
Gældsforpligtelser i alt		6.244.446	9.362.585	5.529.000
Passiver i alt		9.978.267	12.762.909	8.538.192
Eventualposter mv.	5			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6			

Noter til årsrapporten

1 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	-185.000	-836	-6.272
Værdiregulering investeringsejendomme	-185.000	-836	-6.272
	-185.000	-836	-6.272

2 Finansielle omkostninger

	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Andre finansielle omkostninger	40.396	210.254	236.772
	40.396	210.254	236.772

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	47.311	3.138	4.897
Årets udskudte skat	43.000	84.000	48.000
	90.311	87.138	52.897

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	2.627.038	2.752.038
Årets resultat	0	318.783	318.783
Egenkapital 30. juni 2018	125.000	2.945.821	3.070.821

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli 2016	125.000	2.348.191	2.473.191
Årets resultat	0	307.133	307.133
Egenkapital pr. 30. juni 2017	125.000	2.655.324	2.780.324

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

5 Eventualposter mv.

Selskabet har kautioneret for moderselskabets banklån. Bankgæld udgør pr. 30. juni 2017 i alt t.kr.0.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.334, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 11.485.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 800, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 800 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 3 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver 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 fordele 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 akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og opbygningsperioder.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn..

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for visse ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn..

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 30. juni 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. er pr. 30. juni 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en for-pligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.