

# **EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIVEJEN 20 ApS**

Industrivej 20  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**23/04/2018**

---

**Arne Peter Hansen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 7 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 9 |
|-------------------------|---|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 10 |
|---------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 12 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIVEJEN 20 ApS  
Industrivej 20  
7000 Fredericia

Telefonnummer: 75926432

Fax: 75914108

CVR-nr: 27278353

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Middelfart Sparekasse  
Prinsessegade 95  
7000 Fredericia

**Revisor** MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Lumbyesvej 27B  
7000 Fredericia  
DK Danmark  
CVR-nr: 14119507  
P-enhed: 1000683332

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Industrivejen 20 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

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 2017 – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 13/02/2018

## Direktion

Arne Peter Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Industrivejen 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivejen 20 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Fredericia, 13/02/2018

M. Petersen , mne9642

statsautoriseret revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14119507

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende.

## Oplysning om egne kapitalandele

Selskabet ejer ikke egne kapitalandele.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

## Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

## GENERELT

### Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o. lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a'contobidrag til vand og varme o.lign.

### Andre driftsomkostninger

I denne post indgår alle omkostninger til selskabets og udlejningsejendommens drift.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt kursreguleringer.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med eventuelle skattemæssige underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Grunde og bygninger er værdiansat på grundlag af anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Øvrige anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsessummer med fradrag af driftsøkonomiske afskrivninger.

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

|              | Brugstid | Restværdi  |
|--------------|----------|------------|
| Bygninger    | 50 år    | 5 mio. kr. |
| Driftsmidler | 5 år     | 0%         |

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

**Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Udskudt skat**

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Gæld i fremmed valuta omregnes til balancedagens kursværdi.

**Selskabsskat**

Årets beregnede selskabsskat indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

|   | Note | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                                |      | <b>694.433</b> | <b>837.176</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | -94.806        | -90.222        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>599.627</b> | <b>746.954</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                       |      | 0              | 5.746          |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      | -170.764       | -242.134       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>428.863</b> | <b>510.566</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 1    | -94.350        | -112.325       |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>334.513</b> | <b>398.241</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                |                |
| Overført resultat .....   |      | 334.513        |                |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>334.513</b> |                |

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

|  | Note     | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 7.522.616        | 7.579.646        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....      |          | 312.986          | 262.762          |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>2</b> | <b>7.835.602</b> | <b>7.842.408</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>7.835.602</b> | <b>7.842.408</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 205.713          | 114.430          |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>205.713</b>   | <b>114.430</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>205.713</b>   | <b>114.430</b>   |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>8.041.315</b> | <b>7.956.838</b> |

# Balance 31. december 2017

## Passiver

|   | Note     | 2017<br>kr.      | 2016<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 135.000          | 135.000          |
| Overført resultat .....   |          | 1.485.102        | 1.150.589        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>1.620.102</b> | <b>1.285.589</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 449.320          | 387.942          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>449.320</b>   | <b>387.942</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 3.731.238        | 3.986.686        |
| Gæld til banker .....   |          | 846.109          | 987.722          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 215.787          | 215.787          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>3</b> | <b>4.793.134</b> | <b>5.190.195</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 255.448          | 252.513          |
| Gæld til banker .....   |          | 602.016          | 550.808          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                    |          | 116.858          | 0                |
| Skyldig selskabsskat .....  |          | 32.972           | 58.717           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 171.465          | 231.074          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>1.178.759</b> | <b>1.093.112</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>5.971.893</b> | <b>6.283.307</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>8.041.315</b> | <b>7.956.838</b> |

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

|                           | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo .....  | 135.000  | 1.150.589                            | 1.285.589            |
| Årets resultat .....      |  | 334.513                              | 334.513              |
| Egenkapital, ultimo ..... | 135.000  | 1.485.102                            | 1.620.102            |

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

|                            | 2017<br>kr.   | 2016<br>kr.    |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Aktuel skat                | 32.972        | 58.717         |
| Regulering af udskudt skat | 61.378        | 53.608         |
|                            | <b>94.350</b> | <b>112.325</b> |

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Grund og<br>bygninger<br>kr. | Driftsmidler<br>kr. |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Anskaffelsessum primo               | 8.595.801                    | 605.379             |
| Årets tilgang                       | 0                            | 88.000              |
| Årets afgang                        | 0                            | -80.264             |
| <b>Anskaffelsessum ultimo</b>       | <b>8.595.801</b>             | <b>613.115</b>      |
| Afskrivning primo                   | 1.016.155                    | 342.617             |
| Årets afskrivning                   | 57.030                       | 37.776              |
| Årets afgang                        | 0                            | -80.264             |
| <b>Afskrivning ultimo</b>           | <b>-1.073.185</b>            | <b>-300.129</b>     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>7.522.616</b>             | <b>312.986</b>      |

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | 1/1 2017<br>Gæld i alt<br>kr. | 31/12 2017<br>Gæld i alt<br>kr. | Afdrag 2018<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 4.239.199                     | 3.986.686                       | 255.448            | 2.664.586                     |
| Pengeinstitut  | 1.538.530                     | 1.448.125                       | 602.016            | 441.129                       |
| Anden gæld     | 215.787                       | 215.787                         | 0                  | 215.787                       |
|                | <b>5.993.516</b>              | <b>5.650.598</b>                | <b>857.464</b>     | <b>3.321.502</b>              |

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

##### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med AH Autolak Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Koncernens skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for AH Autolak Holding ApS.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### **Pantsætning**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 3.986.686 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 7.522.616.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev kr. 3.000.000, der givet pant i ovenstående grund og bygninger. Ejerpantebrevet ligger desuden til sikkerhed for søsterselskabets gæld til samme pengeinstitut.

##### **Sikkerhedsstillelser**

Selskabet har kautioneret for søsterselskabernes gæld til pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2017 i alt kr. 4.531.939.