

# **EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIVEJEN 20 ApS**

Industrivej 20  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**18/04/2016**

---

**Arne Peter Hansen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

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

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	10
----------------------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIVEJEN 20 ApS Industrivej 20 7000 Fredericia  Telefonnummer: 75926432 Fax: 75914108 CVR-nr: 27278353 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Middelfart Sparekasse Prinsessegade 95 7000 Fredericia
<b>Revisor</b>	MOGENS PETERSEN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vejlevej 5 7000 Fredericia DK Danmark CVR-nr: 14119507 P-enhed: 1000683332

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Industrivejen 20 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21/01/2016

## Direktion

Arne Peter Hansen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår og erklærer samtidig, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIVEJEN 20 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIVEJEN 20 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 21/01/2016

M. Petersen  
statsautoriseret revisor  
MOGENS PETERSEN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR: 14119507

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og 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 resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## Balance

### Anlægsaktiver

Grunde og bygninger er værdiansat på grundlag af anskaffelsessum med tillæg af forbedringer. På ejendommene foretages der driftsøkonomiske afskrivninger ud fra en forventet levetid på 50 år. 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 forventet brugstid:

Driftsmidler 5 – 10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 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 salgsomkostninger 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.

### Udskudt skatteaktiv

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.

### 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 til betaling efter fradrag af betalte a'contoskatter, indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.



# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>823.787</b>	<b>840.131</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-90.221	-57.404
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>733.566</b>	<b>782.727</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	5.618	10.533
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-253.766	-319.776
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>485.418</b>	<b>473.484</b>
Skat af årets resultat .....	3	74.748	-109.560
<b>Årets resultat .....</b>		<b>560.166</b>	<b>363.924</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		560.166	
<b>I alt .....</b>		<b>560.166</b>	

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		7.636.676	7.693.706
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		295.954	329.145
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>7.932.630</b>	<b>8.022.851</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.932.630</b>	<b>8.022.851</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		154.502	125.197
Udsudte skatteaktiver .....		0	12.840
Andre tilgodehavender .....		0	5.987
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>154.502</b>	<b>144.024</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>154.502</b>	<b>144.024</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.087.132</b>	<b>8.166.875</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		135.000	135.000
Overført resultat .....		752.348	192.182
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>887.348</b>	<b>327.182</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		334.334	454.900
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>334.334</b>	<b>454.900</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.108.164	3.329.299
Gæld til banker .....		2.010.654	2.293.434
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		215.787	215.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>5.334.605</b>	<b>5.838.520</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		215.000	393.000
Gæld til banker .....		1.044.985	859.690
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	189.153
Skyldig selskabsskat .....		45.818	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		225.042	104.430
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.530.845</b>	<b>1.546.273</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.865.450</b>	<b>7.384.793</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.087.132</b>	<b>8.166.875</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	135.000	192.182	327.182
Årets resultat .....		560.166	560.166
Egenkapital, ultimo .....	135.000	752.348	887.348

Anpartskapitalen kr. 135.000 er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Renteindtægt, tilknyttet virksomhed	5.618	10.533
	<b>5.618</b>	<b>10.533</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renteomkostning, tilknyttet virksomhed	0	3.228
Øvrige finansielle omkostninger	253.766	316.548
	<b>253.766</b>	<b>319.776</b>

## 3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	45.818	-12.840
Regulering af udskudt skat	-120.566	122.400
	<b>-74.748</b>	<b>109.560</b>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grund og bygninger kr.	Driftsmidler kr.
Anskaffelsessum primo	8.595.801	605.379
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>8.595.801</b>	<b>605.379</b>
Afskrivning primo	-905.095	-276.234
Årets afskrivning	-57.030	-33.191
<b>Afskrivning ultimo</b>	<b>-959.125</b>	<b>-309.425</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.636.676</b>	<b>295.954</b>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2015 Gæld i alt kr.	31/12 2015 Gæld i alt kr.	Afdrag 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.329.299	3.108.164	215.000	2.246.351
Pengeinstitut	2.293.434	2.010.654	250.000	820.000
Anden gæld	215.787	215.787	0	215.787
	<b>5.838.520</b>	<b>5.334.605</b>	<b>465.000</b>	<b>3.282.138</b>

## 6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsadministration samt køb og salg af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

### Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med Industrivejens Autolakering 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.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Pantsætning

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 3.323.164 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 7.636.676.

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 søsterselskabets gæld til pengeinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2015 kr. 1.286.688.