

EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIVEJEN 20 ApS

Industrivej 20
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

24/05/2017

Arne Peter Larsen

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 01/05/2017

Direktion

Arne Peter Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Industrivejen 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivejen 20 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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, 01/05/2017

M. Petersen

statsautoriseret revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

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.

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. Af-skrivningsgrundlaget 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. 12.900 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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		837.176	823.787
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-90.222	-90.221
Resultat af ordinær primær drift		746.954	733.566
Andre finansielle indtægter	1	5.746	5.618
Øvrige finansielle omkostninger		-242.134	-253.766
Ordinært resultat før skat		510.566	485.418
Skat af årets resultat	2	-112.325	74.748
Årets resultat		398.241	560.166
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		398.241	
I alt		398.241	

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		7.579.646	7.636.676
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		262.762	295.954
Materielle anlægsaktiver i alt	3	7.842.408	7.932.630
Anlægsaktiver i alt		7.842.408	7.932.630
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		114.430	154.502
Tilgodehavender i alt		114.430	154.502
Omsætningsaktiver i alt		114.430	154.502
Aktiver i alt		7.956.838	8.087.132

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		135.000	135.000
Overført resultat		1.150.589	752.348
Egenkapital i alt		1.285.589	887.348
Hensættelse til udskudt skat		387.942	334.334
Hensatte forpligtelser i alt		387.942	334.334
Gæld til realkreditinstitutter		3.986.686	3.108.164
Gæld til banker		987.722	2.010.654
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		215.787	215.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	5.190.195	5.334.605
Gæld til realkreditinstitutter		252.513	215.000
Gæld til banker		550.808	1.044.985
Skyldig selskabsskat		58.717	45.818
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		231.074	225.042
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.093.112	1.530.845
Gældsforpligtelser i alt		6.283.307	6.865.450
Passiver i alt		7.956.838	8.087.132

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	135.000	752.348	887.348
Årets resultat		398.241	398.241
Egenkapital, ultimo	135.000	1.150.589	1.285.589

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteindtægt, tilknyttet virksomhed	5.746	5.618
	5.746	5.618

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	58.717	45.818
Regulering af udskudt skat	53.608	-120.566
	112.325	-74.748

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grund og bygninger	Driftsmidler
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	8.595.801	605.379
Anskaffelsessum ultimo	8.595.801	605.379
Afskrivning primo	959.125	309.425
Årets afskrivning	57.030	33.192
Afskrivning ultimo	-1.016.155	-342.617
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.579.646	262.762

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag 2017	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt		efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	3.323.164	4.239.199	252.513	2.942.204
Pengeinstitut	2.260.654	1.026.071	38.350	710.048
Anden gæld	215.787	215.787	0	215.787
	5.799.605	5.481.057	290.863	3.868.039

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætning

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 4.239.199 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 7.579.646.

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 2016 kr. 1.138.191.