

**K/S Industrikrogen, Ishøj  
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12  
B, st., th.  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 28135815**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	17
Balance pr. 31.12.2015	18
Egenkapitalopgørelse for 2015	20
Noter	21

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Industrikrogen, Ishøj  
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st., th.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 28135815

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Henrik Dencker

Jørgen Nygaard

Jan Ikast

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Industrikrogen, Ishøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.04.2016

### Direktion

Henrik Dencker

Jørgen Nygaard

Jan Ikast

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Industrikrogen, Ishøj

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Industrikrogen, Ishøj for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionshandlinger 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 20.04.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 13 ah m.fl. Ishøj By, Ishøj, beliggende Industrikrogen 28 - 30, 2635 Ishøj.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en opskrivning på 946 t.kr. på selskabets investeringsejendom, som er optaget til en vurderet dagspris på 67.823 t.kr. (2014: 66.877 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,00 % p.a. (2014: 7,00% p.a.).

Selskabet har i 2015 indfriet sin bankgæld.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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 regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og pantebreve og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.



**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		4.855.114	4.783.364
Ejendomsomkostninger		<u>0</u>	<u>(36.083)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.855.114</b>	<b>4.747.281</b>
Andre driftsomkostninger		<u>(142.302)</u>	<u>(131.617)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.712.812</b>	<b>4.615.664</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.152.594)</u>	<u>(1.277.138)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>3.560.218</b>	<b>3.338.526</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		945.776	924.968
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>58.390</u>	<u>(122.248)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.564.384</u></b>	<b><u>4.141.246</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.564.384</u>	<u>4.141.246</u>
		<b><u>4.564.384</u></b>	<b><u>4.141.246</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>67.823.111</u>	<u>66.877.335</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>67.823.111</b></u>	<u><b>66.877.335</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>67.823.111</b></u>	 <u><b>66.877.335</b></u>
 Andre tilgodehavender		 <u>905</u>	 <u>905</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>905</b></u>	<u><b>905</b></u>
 Likvide beholdninger		 <u>935.748</u>	 <u>1.822.052</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>936.653</b></u>	 <u><b>1.822.957</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>68.759.764</b></u></u>	 <u><u><b>68.700.292</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	2.600.000	2.600.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		(120.980)	(120.980)
Overført overskud eller underskud		<u>30.774.462</u>	<u>26.210.078</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>33.253.482</u></b>	<b><u>28.689.098</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	30.021.166	32.868.608
Bankgæld		<u>0</u>	<u>1.766.867</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>30.021.166</u></b>	<b><u>34.635.475</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.930.757	1.486.099
Bankgæld		0	1.320.000
Anden gæld	5	<u>2.554.359</u>	<u>2.569.620</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.485.116</u></b>	<b><u>5.375.719</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>35.506.282</u></b>	<b><u>40.011.194</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>68.759.764</u></b>	<b><u>68.700.292</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført over- skud eller un- derskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	2.600.000	(120.980)	26.210.078	28.689.098
Årets resultat	0	0	4.564.384	4.564.384
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.600.000</b>	<b>(120.980)</b>	<b>30.774.462</b>	<b>33.253.482</b>

## Noter

### 1. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditlån	475.022	473.922
Bankgæld	147.444	242.525
Pantebreve	528.377	560.002
Industrikrogen 28, Ishøj ApS	686	689
Diverse	1.065	0
	<b>1.152.594</b>	<b>1.227.138</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	58.140.800
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>58.140.800</b>
Dagsværdireguleringer primo	8.736.535
Årets dagsværdireguleringer	945.776
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>9.682.311</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>67.823.111</b>

### 3. Virksomhedskapital

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

## Noter

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

	<b>Forfald 0-1 år</b>	<b>Forfald 1-5 år</b>	<b>Forfald over 5 år</b>
Realkreditlån I	1.379.399	6.079.374	9.037.927
Realkreditlån II	833.170	3.683.306	4.929.805
Pantebreve	718.188	2.299.092	3.991.662
<b>Realkreditlån mv., dagsværdi</b>	<b>2.930.757</b>	<b>12.061.772</b>	<b>17.959.394</b>
<b>Realkreditlån mv., nom. værdi</b>	<b>2.925.110</b>	<b>12.036.802</b>	<b>17.926.153</b>
Dagsværdi, realkreditlån mv.	32.951.923		
Nom. værdi	(32.888.065)		
<b>Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015</b>	<b>63.858</b>		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	(122.248)		
<b>Værdiregulering realkreditlån mv., indtægt</b>	<b>(58.390)</b>		

### 5. Anden gæld

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Deposita	2.032.056	2.032.056
Skyldig revision	20.000	20.000
Mellemregning med Industrikrogen 28, Ishøj ApS	137.437	139.576
Moms og afgifter	335.526	334.303
Forbrugsregnskab	29.340	43.685
	<b>2.554.359</b>	<b>2.569.620</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 67.823.111 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån..

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Industrikrogen 28, Ishøj ApS.