

Ejendommen Industriskellet 9 ApS

Industriskellet 9, 2635 Ishøj

CVR-nr. 28 50 64 65

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2016.

Michael Skou
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendommen Industriskellet 9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 22. februar 2016

Direktion

Michael Skou

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendommen Industriskellet 9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Industriskellet 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 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 22. februar 2016

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 11 90 40

Arne Sørensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Industriskellet 9 ApS Industriskellet 9 2635 Ishøj
	CVR-nr.: 28 50 64 65
	Stiftet: 1. januar 2005
	Hjemsted: Ishøj
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Skou
Revision	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen særlige usikkerheder ved indregning og måling i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 989.539 mod kr. 994.067 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Årsrapporten for Ejendommen Industriskellet 9 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Direktionen anser betingelserne for at anvende ÅRL § 32 for opfyldt, og har derfor af konkurrencemæssige hensyn sammendraget posterne lejeindtægter og eksterne omkostninger til posten bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Industriskellet 9 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.558.646	1.488.037
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.757	0
Driftsresultat	1.439.889	1.488.037
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	136.977	131.624
Andre finansielle omkostninger	-290.523	-333.586
Resultat før skat	1.286.343	1.286.075
2 Skat af årets resultat	-296.804	-292.008
Årets resultat	989.539	994.067
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	989.539	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.933
Disponeret i alt	989.539	994.067

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>16.809.369</u>	<u>16.928.126</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.809.369</u>	<u>16.928.126</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.809.369</u>	<u>16.928.126</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>724.593</u>	<u>2.559.624</u>
Tilgodehavender i alt	<u>724.593</u>	<u>2.559.624</u>
Likvide beholdninger	<u>1.058.945</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.783.538</u>	<u>2.559.624</u>
Aktiver i alt	<u>18.592.907</u>	<u>19.487.750</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	4.913.681	3.924.142
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Egenkapital i alt	5.038.681	5.049.142
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.880.000	1.790.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.880.000	1.790.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.959.672	11.097.109
Gæld til pengeinstitutter	0	834.853
Deposita	61.000	61.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.020.672	11.992.962
Kortfristet del af langfristet gæld	137.000	135.000
Selskabsskat	206.804	172.008
Anden gæld	234.750	273.638
Periodeafgrænsningsposter	75.000	75.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	653.554	655.646
Gældsforpligtelser i alt	11.674.226	12.648.608
Passiver i alt	18.592.907	19.487.750

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Selskabets drift har været varetaget af direktøren, som ikke har modtaget vederlag herfor.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	206.804	172.008
Årets regulering af udskudt skat	90.000	120.000
	<u>296.804</u>	<u>292.008</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	16.928.126	16.928.126
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2015	<u>16.928.126</u>	<u>16.928.126</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-118.757	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-118.757</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>16.809.369</u>	<u>16.928.126</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	3.924.142	3.930.075
Årets overførte overskud eller underskud	989.539	-5.933
	<u>4.913.681</u>	<u>3.924.142</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	137.000	10.400.000	11.096.672	11.232.109
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	834.853
Deposita	0	0	61.000	61.000
	<u>137.000</u>	<u>10.400.000</u>	<u>11.157.672</u>	<u>12.127.962</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.097 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.809 t.kr.

Ejerpantebrev i ejendommen Industriskellet 9, Ishøj, på t.kr. 7.440, er lagt til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Skou Holding ApS, Industriskellet 9, 2635 Ishøj