

Gl. Industrivej A/S

Klostervænget 1, 9490 Pandrup
CVR-nr. 28 68 07 75

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.04.16

Bo Kristensen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Hjørring
Læsøvej 5 A
9800 Hjørring

Tel.: 98 92 18 11
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Gl. Industrivej A/S
Klostervænget 1
9490 Pandrup
Telefon: 98 99 11 00
Hjemsted: Jammerbugt Kommune
CVR-nr.: 28 68 07 75

Bestyrelse

Jørn Jensen, formand
Morten Mortensen
Bo Kristensen

Direktion

Bo Kristensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Gl. Industrivej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 1. februar 2016

Direktionen

Bo Kristensen

Bestyrelsen

Jørn Jensen
Formand

Morten Mortensen

Bo Kristensen

Til kapitalejerne i Gl. Industrivej A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Gl. Industrivej A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henviser til omtale i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Vi er enig med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

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.

Hjørring, den 1. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består primært i projektudvikling, byggevirksomhed og salg i forbindelse med realisering af boligprojekt på ejendommen, Gl. Industrivej 10, Pandrup.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2015 er der, grundet markedssituationen, usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 153.442 mod DKK 90.861 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.365.148.

På grundlag af det opgjorte driftsresultat af investeringsejendomme og de bogførte primoværdier, korrigeret for årets til- og afgang, kan følgende afkastprocenter excl. værdiregulering beregnes:

Beløb i t.DKK	2015	2014	2013
Driftsresultat, investeringsejendomme	645	601	640
Regnskabsmæssig værdi, gns.	13.414	13.414	13.414
Afkastprocent, investeringsejendomme	4,8	4,5	4,8

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

For 2016 forventer vi at realisere et overskud.

Selskabets pengeinstitut, Sparekassen Vendsyssel, har pr. 31.01.16 overtaget hele selskabskapitalen og stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed for selskabets fortsatte drift.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	779.800	763.500
Ejendomsomkostninger	-134.790	-162.035
Andre eksterne omkostninger	-85.618	-100.061
Bruttofortjeneste	559.392	501.404
Resultat før af- og nedskrivninger	559.392	501.404
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	25.091	22.983
Resultat af primær drift	584.483	524.387
Andre finansielle indtægter	0	316
Andre finansielle omkostninger	-431.041	-433.842
Finansielle poster i alt	-431.041	-433.526
Resultat før skat	153.442	90.861
² Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	153.442	90.861
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	153.442	90.861
I alt	153.442	90.861

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.413.918	13.413.918
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	193.123	193.123
3	Materielle anlægsaktiver i alt	13.607.041	13.607.041
	Anlægsaktiver i alt	13.607.041	13.607.041
	Periodeafgrænsningsposter	1.964	1.895
	Tilgodehavender i alt	1.964	1.895
	Omsætningsaktiver i alt	1.964	1.895
	Aktiver i alt	13.609.005	13.608.936

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.200.000	1.200.000
	Overført resultat	-2.565.148	-2.718.590
4	Egenkapital i alt	-1.365.148	-1.518.590
	Ansvarlig lånekapital m.v.	1.000.000	1.000.000
	Gæld til realkreditinstitutter	6.209.770	6.541.557
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.725.000	6.725.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.934.770	14.266.557
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	292.820	181.628
	Gæld til kreditinstitutter	491.273	419.571
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	197.500	194.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.839	50.793
	Anden gæld	19.951	14.577
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.039.383	860.969
	Gældsforpligtelser i alt	14.974.153	15.127.526
	Passiver i alt	13.609.005	13.608.936

6 Eventualaktiver

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til bygningsforsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse og andre direkte ejendomsomkostninger, samt tab ved salg af grunde og bygninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, der ikke kan henføres til den egentlige udlejning af selskabets ejendomme.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

I årsregnskabet for 2015 er der, grundet markedssituationen, usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Investeringsejendommene er i 2015 værdiansat til t.DKK 13.414, hvilket af ledelsen vurderes at svare til dagsværdien.

	2015 DKK	2014 DKK
2. Skatter		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	0
I alt	0	0

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se og forudbe- taling for materielle an- lægsaktiver
Kostpris pr. 31.12.14	13.913.918	193.123
Kostpris pr. 31.12.15	13.913.918	193.123
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	500.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	500.000	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	13.413.918	193.123

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	1.200.000	-2.809.451
Forslag til resultatdisponering	0	90.861
Saldo pr. 31.12.14	1.200.000	-2.718.590

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	1.200.000	-2.718.590
Forslag til resultatdisponering	0	153.442
Saldo pr. 31.12.15	1.200.000	-2.565.148

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	1.200.000	1.200.000	900.000	900.000
Kapitalforhøjelse	0	0	300.000	0
Saldo, ultimo	1.200.000	1.200.000	1.200.000	900.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	4	300.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.000.000	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	292.820	5.054.000	6.502.590	6.723.185
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	6.725.000	6.725.000
I alt	292.820	5.054.000	14.227.590	14.448.185

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 0% p.a. og forfalder til fuld betaling den 31.12.17. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

6. Eventualaktiver

Der kan pr. 31.12.15 opgøres et udskudt skatteaktiv på t.DKK 450. På grund af usikkerheden, der knytter sig til fremtidsværdien heraf samt udnyttelsestidspunktet, er aktivet ikke indregnet i balancen pr. 31.12.15.

7. Eventualforpligtelser

Ingen.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 6.621, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.088.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev t.DKK 5.000, med pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.607.

Til sikkerhed for forpligtelser, max. t.DKK 120, overfor ejerforeninger er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.414.