

**Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS,  
Ribe**

**CVR-nr. 28688970**

**Industrivej 36**

**6760 Ribe**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.08.2016

**Dirigent**

---

Navn: Louis Prinds Lund

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS, Ribe  
Industrivej 36  
6760 Ribe

CVR-nr.: 28688970

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Louis Prinds Lund, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS, Ribe.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 26.08.2016

### Direktion

Louis Prinds Lund  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS, Ribe

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS, Ribe for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 26.08.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen  
statsautoriseret revisor

Stig Petersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af bygninger.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

2015/16 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS, Ribe. Årets resultat blev et overskud på 350 t.kr. Efter regulering af finansielle instrumenter er egenkapitalen forringet med 1.374 t.kr.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer, at egenkapitalen genetableres ved egen indtjening alternativt ved kapitalforhøjelse.

### **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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes efter faktureringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

#### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	35 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Ved afskrivningsperiodens ophør er fastsat en scrapværdi på bygninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.469.693	1.447.978
Andre eksterne omkostninger		(67.943)	(67.368)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.401.750</b>	<b>1.380.610</b>
Af- og nedskrivninger		(300.000)	(300.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.101.750</b>	<b>1.080.610</b>
Andre finansielle indtægter	1	59.600	43.400
Andre finansielle omkostninger	2	(713.073)	(705.456)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>448.277</b>	<b>418.554</b>
Skat af ordinært resultat	3	(98.000)	(32.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>350.277</b>	<b>386.554</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		350.277	386.554
		<b>350.277</b>	<b>386.554</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.742.833	13.042.833
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>12.742.833</u>	<u>13.042.833</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>12.742.833</u>	 <u>13.042.833</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.395.266	1.251.666
Tilgodehavende selskabsskat		1.163.000	1.158.000
Periodeafgrænsningsposter		13.100	12.770
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.571.366</u>	<u>2.422.436</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>3.571.366</u>	 <u>2.422.436</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>16.314.199</u>	 <u>15.465.269</u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(4.064.903)</u>	<u>(2.690.602)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(3.939.903)</u></b>	<b><u>(2.565.602)</u></b>
Udskudt skat		<u>1.718.000</u>	<u>1.667.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.718.000</u></b>	<b><u>1.667.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.039.850</u>	<u>9.152.552</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>9.039.850</u></b>	<b><u>9.152.552</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	115.691	115.043
Bankgæld		544.082	472.089
Anden gæld		<u>8.836.479</u>	<u>6.624.187</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.496.252</u></b>	<b><u>7.211.319</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.536.102</u></b>	<b><u>16.363.871</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>16.314.199</u></b>	<b><u>15.465.269</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(2.690.602)	(2.565.602)
Værdireguleringer	0	(2.210.578)	(2.210.578)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	486.000	486.000
Årets resultat	0	350.277	350.277
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(4.064.903)</b>	<b>(3.939.903)</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.600	43.400
	<b>59.600</b>	<b>43.400</b>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	710.084	702.467
Øvrige finansielle omkostninger	2.989	2.989
	<b>713.073</b>	<b>705.456</b>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(439.000)	(724.000)
Ændring af udskudt skat	537.000	816.000
Effekt af ændrede skattesatser	0	(60.000)
	<b>98.000</b>	<b>32.000</b>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		17.767.833
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>17.767.833</b>
Af- og nedskrivninger primo		(4.725.000)
Årets afskrivninger		(300.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(5.025.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>12.742.833</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>5. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	115.043	115.691	9.039.850	7.046.076
	<b>115.043</b>	<b>115.691</b>	<b>9.039.850</b>	<b>7.046.076</b>
			<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>				
Kautionsforpligtelser over for moder- og søstervirksomheder			17.642.221	22.951.876
<b>Eventualforpligtelser relateret til moder- og søstervirksomheder</b>			<b>17.642.221</b>	<b>22.951.876</b>

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Louis Lund Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har indgået en renteswap, hvor 10 mio.kr. swappes fra variabel rente til en fast rente på 5,17%. Rentewappen udløber i 2038. Dagsværdien er pr. 30.06.2016 negativ med 8,6 mio.kr. og er modregnet i egenkapital. Selskabets egenkapital uden effekten af renteswappen er positiv med 2.454 t.kr.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.743 t.kr.

Herudover er tinglyst ejerpantebrev på nom. 20 mio.kr. til sikkerhed for kautionsforpligtelse overfor tilknyttede virksomheder.

## 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Louis Lund Holding ApS, Ribe