

**Ejendomsselskabet  
Industrivej 36 ApS, Ribe**  
Industrivej 36  
6760 Ribe  
CVR-nr. 28688970

**Årsrapport 01.07.2017 -  
30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.08.2018

**Dirigent**

---

Navn: Louis Prinds Lund

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS, Ribe  
Industrivej 36  
6760 Ribe

CVR-nr.: 28688970

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Louis Prinds Lund, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 22.08.2018

### Direktion

Louis Prinds Lund  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS, Ribe

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS, Ribe for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 22.08.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af bygninger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017/18 blev et tilfredsstillende år for Ejendomsselskabet Industrivej 36 ApS. Årets resultat blev et overskud på 446 t.kr. Efter regulering af finansielle instrumenter er egenkapitalen forbedret med 384 t.kr.

Selskabet har oprettet en deponeringskonto vedr. køb af Industrivej 46 i Ribe. Regnskabsmæssig værdi af deponeringskontoen udgør 2.250 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.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.514.112	1.491.734
Andre eksterne omkostninger		<u>(70.221)</u>	<u>(67.698)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.443.891</b>	<b>1.424.036</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(300.000)</u>	<u>(300.000)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.143.891</b>	<b>1.124.036</b>
Andre finansielle indtægter	2	106.900	86.500
Andre finansielle omkostninger		<u>(679.219)</u>	<u>(697.619)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>571.572</b>	<b>512.917</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(126.000)</u>	<u>(112.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>445.572</b>	<b>400.917</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>445.572</u>	<u>400.917</u>
		<b>445.572</b>	<b>400.917</b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.142.833	12.442.833
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>12.142.833</b>	<b>12.442.833</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.142.833</b>	<b>12.442.833</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.451.666	3.755.766
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	439.000
Periodeafgrænsningsposter		13.600	13.300
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.465.266</b>	<b>4.208.066</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<b>2.250.000</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.715.266</b>	<b>4.208.066</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.858.099</b>	<b>16.650.899</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.817.832)</u>	<u>(2.201.695)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.692.832)</u></b>	<b><u>(2.076.695)</u></b>
Udskudt skat		<u>1.820.000</u>	<u>1.769.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.820.000</u></b>	<b><u>1.769.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.181.017</u>	<u>8.802.402</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>8.181.017</u></b>	<b><u>8.802.402</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	622.010	240.436
Bankgæld		350.454	477.813
Skyldige sambeskatningsbidrag		532.000	474.000
Anden gæld		<u>7.045.450</u>	<u>6.963.943</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.549.914</u></b>	<b><u>8.156.192</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.730.931</u></b>	<b><u>16.958.594</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>16.858.099</u></b>	<b><u>16.650.899</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(2.201.695)	(2.076.695)
Værdireguleringer	0	(78.709)	(78.709)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	17.000	17.000
Årets resultat	0	445.572	445.572
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(1.817.832)</b>	<b>(1.692.832)</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>106.900</u>	<u>86.500</u>
	<b><u>106.900</u></b>	<b><u>86.500</u></b>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	68.000	(362.000)
Refusion i sambeskatning	<u>58.000</u>	<u>474.000</u>
	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>112.000</u></b>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>17.767.833</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>17.767.833</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(5.325.000)
Årets afskrivninger		<u>(300.000)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(5.625.000)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>12.142.833</u></b>
<b>5. Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger indeholder deponeringskonto vedr. køb af Industrivej 46 i Ribe. Regnskabsmæssig værdi af deponeringskontoen udgør 2.250 t.kr.		

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	622.010	240.436	8.181.017	5.743.160
	<b>622.010</b>	<b>240.436</b>	<b>8.181.017</b>	<b>5.743.160</b>

### 7. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap, hvor 10 mio. kr. swappes fra variabel rente til en fast rente på 5,17%. Renteswappen udløber i 2038. Dagsværdien er pr. 30.06.2018 negativ med 6,8 mio. kr. og er indregnet i egenkapitalen.

	<b>2017/18 kr.</b>	<b>2016/17 kr.</b>
<b>8. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	29.243.028	22.955.917
<b>Eventualforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder</b>	<b>29.243.028</b>	<b>22.955.917</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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 12.143 t.kr.

Herudover er tinglyst ejerpantebrev på nom. 20 mio. kr. til sikkerhed for kautionsforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder. Kautionsforpligtelsen udgør i alt 29.498 t.kr.

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Louis Lund Holding ApS, Ribe

## 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Husleje 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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger.

#### 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, 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klargøring 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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.