

**Ejendomsselskabet Industribuen ApS**

**CVR-nr. 28866054**

**Tuborgvej 5**

**2900 Hellerup**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Niels Erik Preisler

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Industribuen ApS  
Tuborgvej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28866054

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Niels Erik Preisler

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## **Ledelsespåtegning**

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Industribuen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20.05.2016

### **Direktion**

Niels Erik Preisler

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industribuen ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industribuen ApS 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 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. 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 til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

København, den 20.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tim Kjær-Hansen  
statsautoriseret revisor

René Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet vedrører investering i ejendomme.

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

Resultatet for 2015 udgør et overskud på 2.102 t.kr.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### **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.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg eller udlejning.

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

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 alle 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien skønnes med udgangspunkt i nettolejemodelen, dvs. ud fra en nettoleje baseret på et normalt år og et estimeret forrentningskrav. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 der måles til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen, måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.109.519</b>	<b>4.059</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(603.314)	1.769
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(172.158)</u>	<u>(47)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.334.047</b>	<b>5.781</b>
Andre finansielle indtægter	1	114	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(592.301)</u>	<u>(680)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.741.860</b>	<b>5.101</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(640.355)</u>	<u>(1.149)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.101.505</u></b>	<b><u>3.952</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.101.505</u>	<u>3.952</u>
		<b><u>2.101.505</u></b>	<b><u>3.952</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		73.300.000	74.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>73.300.000</u>	<u>74.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>73.300.000</u>	<u>74.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		461.232	0
Andre tilgodehavender		7.093	42
Periodeafgrænsningsposter		992	59
<b>Tilgodehavender</b>		<u>469.317</u>	<u>101</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>53.391</u>	<u>45</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>522.708</u>	<u>146</u>
<b>Aktiver</b>		<u>73.822.708</u>	<u>74.146</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>23.739.660</u>	<u>21.638</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>23.864.660</u></b>	<b><u>21.763</u></b>
Udskudt skat		<u>7.721.000</u>	<u>7.510</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>7.721.000</u></b>	<b><u>7.510</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.083.399	41.585
Anden gæld		<u>0</u>	<u>48</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>40.083.399</u></b>	<b><u>41.633</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.672.678	1.662
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.319	126
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	918
Skyldig selskabsskat		429.355	358
Anden gæld		<u>42.297</u>	<u>176</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.153.649</u></b>	<b><u>3.240</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>42.237.048</u></b>	<b><u>44.873</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>73.822.708</u></b>	<b><u>74.146</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	21.638.155	21.763.155
Årets resultat	0	2.101.505	2.101.505
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>23.739.660</b>	<b>23.864.660</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	114	0
	<b>114</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.768	95
Renteomkostninger i øvrigt	589.533	585
	<b>592.301</b>	<b>680</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	429.355	358
Ændring af udskudt skat	211.000	791
	<b>640.355</b>	<b>1.149</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
Kostpris primo		<b>ejendomme</b>
Afgange		<b>kr.</b>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>56.975.846</b>
Dagsværdireguleringer primo		<b>(96.686)</b>
Årets dagsværdireguleringer		<b>17.024.154</b>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(603.314)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>16.420.840</b>
		<b>73.300.000</b>

Ved dagsværdiansættelsen er anvendt et skønnet forrentningskrav på 6,00 %, der er uændret ift. sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 % vil medføre en negativ ændring af ejendommens dagsværdi på 3.490 t.kr.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.662	1.672.678	40.083.399	26.962.552
Anden gæld	0	0	0	0
	<b>1.662</b>	<b>1.672.678</b>	<b>40.083.399</b>	<b>26.962.552</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med DPI Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på 73.300 t.kr.