

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Industrivej 10 Helsingør

ApS

**Industrivej 10
3000 Helsingør**

CVR-nr. 29 38 74 86

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16/3 - 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	9
Noter	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Industrivej 10 Helsingør ApS
Industrivej 10
3000 Helsingør

CVR-nr.: 29 38 74 86
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse Jes Kinch
Jacob Kinch

Direktion Jes Kinch

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Industrivej 10 Helsingør ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

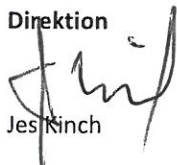
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 3. februar 2016

Direktion



Jes Kinch

Bestyrelse



Jes Kinch



Jacob Kinch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Industrivej 10 Helsingør ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Industrivej 10 Helsingør ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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, at 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 vurderingen 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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. 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 oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 3. februar 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har bestået i eje og udleje Industrivej 10, 3000 Helsingør.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 944.311 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 6.164.343 kr. pr. 31. december 2015.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Industrivej 10 Helsingør ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisteret på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede leje.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 50 år

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

Aktiver med en kostpris på under 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte udbetalt i årets løb vises under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		1.666.884	1.956.779
Ejendomsomkostninger		-181.722	-156.225
Administrationsomkostninger		-57.605	-60.752
Af- og nedskrivninger		-165.979	-165.979
Resultat af ordinær drift		1.261.578	1.573.823
Finansielle omkostninger		-202.857	-222.880
Ordinært resultat før skat		1.058.721	1.350.943
Skat af årets resultat	1	-114.410	-191.859
ÅRETS RESULTAT		944.311	1.159.084
Resultatdisponering:			
Udbytte		500.000	400.000
Overført resultat		444.311	759.084
		944.311	1.159.084

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		12.129.863	12.295.842
Materielle anlægsaktiver i alt	2	12.129.863	12.295.842
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		12.129.863	12.295.842
Tilgodehavender fra udlejning		1.120.500	1.122.969
Tilgodehavender i alt		1.120.500	1.122.969
Likvide beholdninger		38.796	8.899
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT			
		1.159.296	1.131.868
AKTIVER I ALT			
		13.289.159	13.427.710
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.792.454	2.792.454
Overført resultat		2.746.889	2.302.578
Udbytte		500.000	400.000
EGENKAPITAL I ALT		6.164.343	5.620.032
Udskudt skat		2.012.000	2.190.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		2.012.000	2.190.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.686.882	4.096.259
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.686.882	4.096.259
Skyldig selskabsskat		148.410	241.059
Anden gæld		229.245	233.410
Kortfristet del af langfristet gæld		403.529	402.200
Deposita		644.750	644.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.425.934	1.521.419
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT			
		5.112.816	5.617.678
PASSIVER I ALT			
		13.289.159	13.427.710
Nærtstående parter	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015

	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital:		
Primo	125.000	125.000
Ultimo i alt	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger:		
Primo	2.792.454	2.792.454
Ultimo	2.792.454	2.792.454
Overført resultat:		
Primo	2.302.578	1.543.494
Tilgang	444.311	759.084
Ultimo i alt	2.746.889	2.302.578
Udbytte:		
Primo	400.000	400.000
Tilgang	500.000	400.000
Afgang	-400.000	-400.000
Ultimo	500.000	400.000
Egenkapital i alt	6.164.343	5.620.032

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	292.410	367.059
Ændring i udskudt skat	-178.000	-175.200
Skat af årets resultat	114.410	191.859
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	13.540.065	13.540.065
Kostpris, ultimo	13.540.065	13.540.065
Af- og nedskrivninger, primo	-1.244.223	-1.078.244
Afskrivninger	-165.979	-165.979
Af- og nedskrivninger, ultimo	-1.410.202	-1.244.223
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	12.129.863	12.295.842
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	-2.064.795	-2.473.683
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	-2.064.795	-2.473.683

4. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse
Thordis Ingvadottir, hovedkapitalejer
Jes Kinch, hovedkapitalejer

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover prioritetsgæld er ejerpantebreve 3.600.000 kr. stillet som sikkerhed for gæld til Nordea for Green-Tex A/S. Selskabet hæfter for Green-Tex A/S gæld til Nordea.

Der er foretaget rentesikring af selskabets prioritetsgæld til en rente på 3,95%.

Den offentlige kontantværdi af den pantsatte erhvervsejendom udgør 9.400.000 kr.