

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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18/6 - 2019

  
Paul Ege Roulsten

Dirigent

JES KINCIA



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10 - 11
Egenkapitalopgørelse for 2018	12
Noter	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Industrivej 10 Helsingør ApS Industrivej 10 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 29 38 74 86
	Hjemsted: Helsingør
	Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Jes Kinch Jakob Kinch
<b>Direktion</b>	Jes Kinch
<b>Revisor</b>	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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 11. juni 2019

**Direktion**

Jes Kinch

**Bestyrelse**

Jes Kinch



Jakob Kinch

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Industrivej 10 Helsingør ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Industrivej 10 Helsingør ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedr. fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf forudsætningerne for selskabets fortsatte drift er beskrevet.

Vi er enige i beskrivelsen og fremhæver, at selskabets fortsatte drift er betinget af udlejning eller salg af selskabets ejendom i løbet af 2019.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

### DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Helsingør, den 11. juni 2019

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 52 64



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har bestået i at eje og udleje Industrivej 10, 3000 Helsingør. Ejendommens hovedlejer er gået konkurs i slutningen af 2018. Der arbejdes på udlejning eller salg af selskabets ejendom.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på 4.287.481 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 2.016.665 kr. pr. 31. december 2018.

Som følge af at ejendommen kun er udlejet i begrænset omfang, er ejendommen ekstraordinært nedskrevet med 4 mio. kr.

**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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 5 år

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter, henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**ÅRSREGNSKAB**

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
Lejeindtægter		1.391.475	1.582.187
Ejendomsomkostninger		-174.688	-188.117
Administrationsomkostninger		-227.698	-59.866
Af- og nedskrivninger		-165.979	-165.979
Andre driftsomkostninger	2	-4.000.000	0
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>-3.176.890</b>	<b>1.168.225</b>
Finansielle indtægter		9.236	40.650
Finansielle omkostninger	3	-2.328.827	-87.469
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-5.496.481</b>	<b>1.121.406</b>
Skat af årets resultat	4	1.209.000	-248.102
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4.287.481</b>	<b>873.304</b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Udbytte		0	500.000
Reserve for opskrivninger		-2.792.454	0
Overført resultat		-1.495.027	373.304
		<b>-4.287.481</b>	<b>873.304</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		7.631.926	11.797.905
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	5	<b>7.631.926</b>	<b>11.797.905</b>
Andre tilgodehavender		0	2.135.480
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>2.135.480</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.631.926</b>	<b>13.933.385</b>
Tilgodehavender fra udlejning		0	1.198.575
Tilgodehavende skat		156.000	0
Andre tilgodehavender		157.419	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>313.419</b>	<b>1.198.575</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.851</b>	<b>94.258</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>315.270</b>	<b>1.292.833</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.947.196</b>	<b>15.226.218</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	2.792.454
Overført resultat		1.891.665	3.386.692
Udbytte		0	500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>2.016.665</b>	<b>6.804.146</b>
Udskudt skat		742.000	1.951.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>742.000</b>	<b>1.951.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.462.455	4.998.725
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>4.462.455</b>	<b>4.998.725</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.135	0
Skyldig selskabsskat		0	98.102
Anden gæld		20.000	201.055
Kortfristet del af langfristet gæld		529.941	528.440
Deposita		50.000	644.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>726.076</b>	<b>1.472.347</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>5.188.531</b>	<b>6.471.072</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.947.196</b>	<b>15.226.218</b>
Usikkerhed om going concern	1		
Nærtstående parter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**ÅRSREGNSKAB****EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2018**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Reserve for opskrivninger:</b>		
Primo	2.792.454	2.792.454
Afgang	-2.792.454	0
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>2.792.454</b>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	3.386.692	3.013.388
Tilgang	0	373.304
Afgang	-1.495.027	0
<b>Ultimo i alt</b>	<b>1.891.665</b>	<b>3.386.692</b>
<b>Udbytte:</b>		
Primo	500.000	500.000
Tilgang	0	500.000
Afgang	-500.000	-500.000
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>500.000</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.016.665</b>	<b>6.804.146</b>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

**1. Usikkerhed om going concern**

Selskabets hovedlejer er gået konkurs, hvorfor lejeindtægten er begrænset. Selskabets ledelse forhandler i øjeblikket med mulige købere og lejere, men der er uvished om udfaldet af disse forhandlinger.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af, at ejendommen udlejes eller afhændes i løbet af 2019. Såfremt denne forudsætning ikke opfyldes, må det forventes, at selskabet ikke er i stand til at fortsætte driften.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>2. Andre driftsomkostninger</b>		
Andre driftsomkostninger består af nedskrivning af ejendommen.		
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	70.334	85.819
Andre reguleringer af finansielle omkostninger	1.931	1.650
Gældseftergivelse og lignende, finansielle omkostninger	2.256.562	0
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2.328.827</b>	<b>87.469</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	256.102
Ændring i udskudt skat	-1.209.000	-8.000
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-1.209.000</b>	<b>248.102</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	13.540.065	13.540.065
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>13.540.065</b>	<b>13.540.065</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-1.742.160	-1.576.181
Nedskrivninger	-4.000.000	0
Afskrivninger	-165.979	-165.979
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-5.908.139</b>	<b>-1.742.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>7.631.926</b>	<b>11.797.905</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	2.350.261	3.297.848
<b>Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt</b>	<b>2.350.261</b>	<b>3.297.848</b>

**7. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse:

Thordis Ingvadottir, hovedkapitalejer

Jes Kinch, hovedkapitalejer

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover prioritetsgæld er ejerpantebreve på 4.600.000 kr. stillet som sikkerhed for gæld til Nykredit for Green-Tex A/S. Selskabet hæfter for Green-Tex A/S gæld til Nykredit.

Den offentlige kontantværdi af den pantsatte erhvervsjendom udgør 9.400.000 kr.