

**Ejendommen Industrivej 14,
Vangen ApS**

**Industrivej 14
9900 Frederikshavn**

CVR-nr. 29 61 27 81

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. oktober 2017

Jørgen L. Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. august 2016 - 31. juli 2017	7
Balance pr. 31. juli 2017	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 for Ejendommen Industrivej 14, Vangen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 26. oktober 2017

Direktion

Jørgen Lindgren Jensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendommen Industrivej 14, Vangen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 14, Vangen ApS for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 26. oktober 2017

PJ Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

Per Svenningsen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og industri samt udlejning og drift af ejendomme.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Virksomheden ejere forventer, at virksomheden er going concern. Der er dog risiko for, at virksomheden ikke er going concern, da virksomheden ikke har aftale på plads med banken omkring fortsat finansiering. Derudover er det ledelsens forventning, at indtjeningen fortsat forbedres over den kommende årrække.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Industrivej 14, Vangen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af bygninger indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med FLC Holding ApS og Frederikshavn Lastbilcenter A/S.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	%

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. august 2016 - 31. juli 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		119.243	116.435
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		119.243	116.435
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-150.384</u>	<u>-150.384</u>
Resultat før finansielle poster		-31.141	-33.949
Finansielle indtægter		23.292	11.646
Finansielle omkostninger	1	<u>-47.221</u>	<u>-50.875</u>
Resultat før skat		-55.070	-73.178
Skat af årets resultat	2	<u>2.669</u>	<u>-254.041</u>
Årets resultat		<u>-52.401</u>	<u>-327.219</u>
Overført resultat		<u>-52.401</u>	<u>-327.219</u>
		<u>-52.401</u>	<u>-327.219</u>

Balance pr. 31. juli 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.270.852</u>	<u>3.421.236</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.270.852</u>	<u>3.421.236</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.270.852</u>	<u>3.421.236</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.128</u>	<u>7.981</u>
Tilgodehavender		<u>8.128</u>	<u>7.981</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.128</u>	<u>7.981</u>
Aktiver i alt		<u>3.278.980</u>	<u>3.429.217</u>

Balance pr. 31. juli 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.071.498</u>	<u>1.123.899</u>
Egenkapital	4	<u>1.196.498</u>	<u>1.248.899</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>280.707</u>	<u>313.791</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>280.707</u>	<u>313.791</u>
Gæld til realkreditinstitutter		970.397	1.108.739
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>970.397</u>	<u>1.108.739</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	125.238	119.939
Kreditinstitutter		249.999	249.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		318.730	250.641
Anden gæld		28.411	28.209
Deposita		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>831.378</u>	<u>757.788</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.801.775</u>	<u>1.866.527</u>
Passiver i alt		<u>3.278.980</u>	<u>3.429.217</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	47.155	50.271
Rentetillæg selskabsskat	<u>66</u>	<u>604</u>
	<u>47.221</u>	<u>50.875</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-2.669</u>	<u>254.041</u>
	<u>-2.669</u>	<u>254.041</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. august 2016		<u>5.012.800</u>
Kostpris 31. juli 2017		<u>5.012.800</u>
Af- og nedskrivninger 1. august 2016		1.591.564
Årets afskrivninger		<u>150.384</u>
Af- og nedskrivninger 31. juli 2017		<u>1.741.948</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2017		<u>3.270.852</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2016	125.000	1.123.899	1.248.899
Årets resultat	0	-52.401	-52.401
Egenkapital 31. juli 2017	125.000	1.071.498	1.196.498

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. august 2016	Gæld 31. juli 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.228.678	1.095.635	125.238	518.744
	1.228.678	1.095.635	125.238	518.744

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Virksomheden ejere forventer, at virksomheden er going concern. Der er dog risiko for, at virksomheden ikke er going concern, da virksomheden ikke har aftale på plads med banken omkring fortsat finansiering. Der ud over er det ledelsens foreventning, at indtjeningen fortsat forbedres over den kommende årrække.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.228, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/7 2017 udgør t.kr. 3.270.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 5.500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 5.500.000 til sikkerhed for bankgæld. kr. 250.000 samt bankgæld til Frederikshavn Lastbilcenter A/S kr. 2.378.433 og FLC Holding ApS kr. 500.000