

# **Ejendommen Industrivej 14, Vangen ApS**

**Industrivej 14  
9900 Frederikshavn**

**CVR-nr. 29 61 27 81**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. november 2016

---

Jørgen L. Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. august 2015 - 31. juli 2016	7
Balance pr. 31. juli 2016	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 4. november 2016

### **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 2015 - 31. juli 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 selskabets 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, selskabet 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 4. november 2016

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 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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**

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

### **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.

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

Bygninger	25	år
-----------	----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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 2015 - 31. juli 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>180.001</b>	<b>180.000</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-63.566</u>	<u>-59.107</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>116.435</b>	<b>120.893</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>116.435</b>	<b>120.893</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-150.384</u>	<u>271.620</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-33.949</b>	<b>392.513</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-33.949</b>	<b>392.513</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-39.229</u>	<u>-53.605</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-73.178</b>	<b>338.908</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-254.041</u>	<u>-74.438</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-327.219</u></b>	<b><u>264.470</u></b>
Overført resultat		<u>-327.219</u>	<u>264.470</u>
		<b><u>-327.219</u></b>	<b><u>264.470</u></b>

## Balance pr. 31. juli 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.421.236</u>	<u>3.571.620</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>3.421.236</b></u>	<u><b>3.571.620</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.421.236</b></u>	<u><b>3.571.620</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.981</u>	<u>10.563</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>7.981</b></u>	<u><b>10.563</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>7.981</b></u>	<u><b>10.563</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.429.217</b></u></u>	<u><u><b>3.582.183</b></u></u>

## Balance pr. 31. juli 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.123.899</u>	<u>1.451.118</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>1.248.899</u></b>	<b><u>1.576.118</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>313.791</u>	<u>59.750</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>313.791</u></b>	<b><u>59.750</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.108.739	1.240.124
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.108.739</u></b>	<b><u>1.240.124</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	119.939	108.347
Kreditinstitutter		249.999	249.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		250.641	211.388
Anden gæld		28.209	27.457
Deposita		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>757.788</u></b>	<b><u>706.191</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.866.527</u></b>	<b><u>1.946.315</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.429.217</u></b>	<b><u>3.582.183</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	50.271	58.346
Kursreguleringer omkostninger	-11.646	-4.741
Rentetillæg selskabsskat	604	0
	<u><b>39.229</b></u>	<u><b>53.605</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>254.041</u>	<u>74.438</u>
	<u><b>254.041</b></u>	<u><b>74.438</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. august 2015		<u>5.012.800</u>
Kostpris 31. juli 2016		<u>5.012.800</u>
Af- og nedskrivninger 1. august 2015		1.441.180
Årets afskrivninger		<u>150.384</u>
Af- og nedskrivninger 31. juli 2016		<u>1.591.564</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2016</b>		<u><b>3.421.236</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2015	125.000	1.451.118	1.576.118
Årets resultat	0	-327.219	-327.219
<b>Egenkapital 31. juli 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>1.123.899</b>	<b>1.248.899</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. august 2015	Gæld 31. juli 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.348.471	1.228.678	119.939	642.016
	<b>1.348.471</b>	<b>1.228.678</b>	<b>119.939</b>	<b>642.016</b>

### 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 2016 udgør t.kr. 3.421.

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. 2.316.147 og FLC Holding ApS kr. 500.000.