

**Ejendommen Industrivej 14,  
Vangen ApS**

**Industrivej 14  
9900 Frederikshavn**

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

**Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. november 2018



---

Jørgen Lindgren Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. august 2017 - 31. juli 2018	7
Balance pr. 31. juli 2018	8
Noter til årsrapporten	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 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 14. november 2018

### 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 2017 - 31. juli 2018 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.

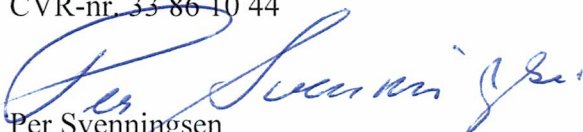
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse [og virksomhedens pengeinstitut] og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Frederikshavn, den 14. november 2018

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



Per Svenningsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8936

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Industrivej 14, Vangen ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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. 13.500 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 acontoskatter.

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 nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. august 2017 - 31. juli 2018

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>86.116</b>	<b>119.243</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-150.384</u>	<u>-150.384</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-64.268</b>	<b>-31.141</b>
Finansielle indtægter		0	23.292
Finansielle omkostninger	1	<u>-34.189</u>	<u>-47.221</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-98.457</b>	<b>-55.070</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-18.037</u>	<u>2.669</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-116.494</u></b>	<b><u>-52.401</u></b>
Overført resultat		<u>-116.494</u>	<u>-52.401</u>
		<b><u>-116.494</u></b>	<b><u>-52.401</u></b>

## Balance pr. 31. juli 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.120.468</u>	<u>3.270.852</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>3.120.468</b></u>	<u><b>3.270.852</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.120.468</b></u>	<u><b>3.270.852</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.256</u>	<u>8.128</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.256</b></u>	<u><b>8.128</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>8.256</b></u>	<u><b>8.128</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.128.724</b></u></u>	<u><u><b>3.278.980</b></u></u>

## Balance pr. 31. juli 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		955.004	1.071.498
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.080.004</b>	<b>1.196.498</b>
Hensættelse til udskudt skat		280.707	280.707
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>280.707</b>	<b>280.707</b>
Gæld til realkreditinstitutter		848.963	970.397
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>848.963</b>	<b>970.397</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	130.718	125.238
Kreditinstitutter		250.000	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		409.145	318.730
Anden gæld		20.187	28.410
Deposita		100.000	100.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>919.050</b>	<b>831.378</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.768.013</b>	<b>1.801.775</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.128.724</b>	<b>3.278.980</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	34.130	47.155
Rentetillæg selskabsskat	<u>59</u>	<u>66</u>
	<b><u>34.189</u></b>	<b><u>47.221</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>18.037</u>	<u>-2.669</u>
	<b><u>18.037</u></b>	<b><u>-2.669</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. august 2017		<u>5.012.800</u>
Kostpris 31. juli 2018		<u>5.012.800</u>
Af- og nedskrivninger 1. august 2017		1.741.948
Årets afskrivninger		<u>150.384</u>
Af- og nedskrivninger 31. juli 2018		<u>1.892.332</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2018</b>		<b><u>3.120.468</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2017	125.000	1.071.498	1.196.498
Årets resultat	0	-116.494	-116.494
<b>Egenkapital 31. juli 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>955.004</b>	<b>1.080.004</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. august 2017	Gæld 31. juli 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.095.635	979.681	130.718	447.230
	<b>1.095.635</b>	<b>979.681</b>	<b>130.718</b>	<b>447.230</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 forventning, at indtjeningen fortsat forbedres over den kommende årrække.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 980, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2018 udgør t.kr. 3.120.

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. xxxx og FLC Holding ApS kr. xxx.