

Industri Invest Herning A/S

CVR-nr. 29921458

Nygade 44

7400 Herning

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Asbjørn Berge

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Industri Invest Herning A/S
Nygade 44
7400 Herning

CVR-nr.: 29921458
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Asbjørn Berge
Egon Korsbæk
Rasmus Dissing Pedersen
Knud Boel Troelsen

Direktion

Asbjørn Berge

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
Postboks 229
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Industri Invest Herning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31.05.2016

Direktion

Asbjørn Berge

Bestyrelse

Asbjørn Berge

Egon Korsbæk

Rasmus Dissing Pedersen

Knud Boel Troelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Industri Invest Herning A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Industri Invest Herning A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 for 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvises til note 1, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme grundet markedssituationen generelt på det danske ejendomsmarked.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, hvorfor det påhviler selskabets ledelse inden for lovens tidsfrister at stille forslag til retablering af virksomhedskapitalen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning og udvikling af erhvervsbebyggelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat udgør et overskud på 14 t.kr. mod et underskud i 2014 på 16.705 t.kr. Resultatet anses af ledelsen for utilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i selskabslovens §119 omkring kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at retablering af kapitalforholdene vil kunne ske gennem den løbende drift over de kommende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er som følge af den generelle situation på det danske ejendomsmarked væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, lejetab mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter fra bankindestående, samt amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra bankgæld og prioritetsgæld, samt amortisering af finansielle forpligtelser og tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.932.258	2.430.053
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(19.700.000)
Af- og nedskrivninger		<u>(22.200)</u>	<u>(14.200)</u>
Driftsresultat		1.910.058	(17.284.147)
Andre finansielle indtægter		38.855	35.949
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.012.018)</u>	<u>(2.055.548)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(63.105)	(19.303.746)
Skat af ordinært resultat	2	<u>76.665</u>	<u>2.599.046</u>
Årets resultat		<u>13.560</u>	<u>(16.704.700)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>13.560</u>	<u>(16.704.700)</u>
		<u>13.560</u>	<u>(16.704.700)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		55.177.420	55.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.400	42.600
Materielle anlægsaktiver	3	<u>55.229.820</u>	<u>55.042.600</u>
 Anlægsaktiver		 <u>55.229.820</u>	 <u>55.042.600</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.161	54.525
Andre tilgodehavender		0	56.307
Tilgodehavende selskabsskat		48.000	48.000
Tilgodehavender		<u>106.161</u>	<u>158.832</u>
 Likvide beholdninger		 <u>16</u>	 <u>16</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>106.177</u>	 <u>158.848</u>
 Aktiver		 <u><u>55.335.997</u></u>	 <u><u>55.201.448</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	7.500.000	7.500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(5.680.835)</u>	<u>(5.943.966)</u>
Egenkapital		<u>1.819.165</u>	<u>1.556.034</u>
Gæld til realkreditinstitutter		25.975.304	28.261.292
Bankgæld		<u>19.180.816</u>	<u>15.414.409</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>45.156.120</u>	<u>43.675.701</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.950.099	3.699.953
Bankgæld		366.355	1.582.070
Leverandører af varer og tjenesteydelser		182.777	64.371
Anden gæld		<u>4.861.481</u>	<u>4.623.319</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.360.712</u>	<u>9.969.713</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.516.832</u>	<u>53.645.414</u>
Passiver		<u>55.335.997</u>	<u>55.201.448</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.500.000	(5.943.966)	1.556.034
Værdireguleringer	0	326.236	326.236
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(76.665)	(76.665)
Årets resultat	0	13.560	13.560
Egenkapital ultimo	<u>7.500.000</u>	<u>(5.680.835)</u>	<u>1.819.165</u>

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i selskabslovens §119 omkring kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at retablering af kapitalforholdene vil kunne ske gennem den løbende drift over de kommende år.

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet ud fra en afkastbaseret model, som er nærmere beskrevet i anvendt regnskabspraksis.

Grundet markedssituationen generelt på det danske ejendomsmarked er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme forbundet med væsentlig usikkerhed.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(76.665)	(2.599.046)
	<u>(76.665)</u>	<u>(2.599.046)</u>
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	65.186.830	56.800
Tilgange	177.420	32.000
Kostpris ultimo	<u>65.364.250</u>	<u>88.800</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(14.200)
Årets afskrivninger	0	(22.200)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(36.400)</u>
Dagsværdireguleringer primo	(1.109.410)	0
Årets dagsværdireguleringer	(9.077.420)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(10.186.830)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>55.177.420</u>	<u>52.400</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,25% pr. 31.12.2015 mod 8,25% pr. 31.12.2014.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

Der er usikkerheder forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, grundet den generelle situation på det danske ejendomsmarked.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Aktier	7.500	1.000,00	7.500.000
	7.500		7.500.000

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.300.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	200.000
Virksomhedskapital ultimo	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000	7.500.000

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.176.953	2.950.099	25.975.304	16.917.654
Bankgæld	2.523.000	0	19.180.816	19.180.816
	3.699.953	2.950.099	45.156.120	36.098.470

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve, nom. 23.000.000 kr., i bygninger.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 55.177.420 kr. mod 55.000.000 kr. sidste år.

Noter

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Investeringselskabet af 11.04.2013, Herning.

Berge Invest ApS, Løgstør.

Husby Invest A/S, Fjerritslev.

AA Holding af 1.1.1989 ApS, Herning.