

Industri Invest Herning A/S

Theresavej 1
7400 Herning
CVR-nr. 29921458

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.06.2018

Dirigent

Navn: Asbjørn Berge

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Industri Invest Herning A/S

Theresavej 1

7400 Herning

CVR-nr.: 29921458

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Asbjørn Berge

Egon Korsbæk

Rasmus Dissing Pedersen

Knud Boel Troelsen

Direktion

Asbjørn Berge, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Toldboden 3, 1.C

8800 Viborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15.06.2018

Direktion

Asbjørn Berge
direktør

Bestyrelse

Asbjørn Berge

Egon Korsbæk

Rasmus Dissing Pedersen

Knud Boel Troelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Industri Invest Herning A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Industri Invest Herning A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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.

Viborg, den 15.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10822

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning og udvikling af erhvervsbebyggelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året resultat udgør et underskud på 2.106 t.kr. mod et underskud på 9.299 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for utilfredsstillende.

Ledelsen har i 2017 solgt to af selskabets investeringsejendomme. Der er pr. 31.12.2017 indgået købsaftaler og foretaget overdragelse af ejendommene til køber. Salgssummen er ikke udbetalt, hvorfor denne er afsat som et tilgodehavende i årsregnskabet. Selskabet har indgået aftale med de finansielle kreditorer, og det er ledelsens opfattelse, at de har tilstrækkeligt likviditet til at gennemføre den løbende drift, indtil de restende grunde er solgt. Det forventes, at handler på disse bliver gennemført inden for det kommende regnskabsår. Når grundene er solgt, forventer ledelsen, at selskabet lukkes ved en solvent likvidation.

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i selskabslovens § 119 omkring kapitaltab.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		893.542	2.540.209
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.374.576)	(10.177.420)
Af- og nedskrivninger		<u>(22.200)</u>	<u>(22.200)</u>
Driftsresultat		(1.503.234)	(7.659.411)
Andre finansielle indtægter		5.755	49.065
Andre finansielle omkostninger		<u>(608.416)</u>	<u>(1.688.876)</u>
Resultat før skat		(2.105.895)	(9.299.222)
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		(2.105.895)	(9.299.222)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(2.105.895)</u>	<u>(9.299.222)</u>
		(2.105.895)	(9.299.222)

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		1.500.000	45.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.000	30.200
Materielle anlægsaktiver	1	<u>1.508.000</u>	<u>45.030.200</u>
 Anlægsaktiver		 <u>1.508.000</u>	 <u>45.030.200</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.359	50.117
Andre tilgodehavender		30.472.286	570
Tilgodehavende selskabsskat		48.000	48.000
Periodeafgrænsningsposter		0	167.711
Tilgodehavender		<u>30.616.645</u>	<u>266.398</u>
 Likvide beholdninger		 <u>11.093.750</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>41.710.395</u>	 <u>266.398</u>
 Aktiver		 <u>43.218.395</u>	 <u>45.296.598</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	2	7.500.000	7.500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(17.121.807)</u>	<u>(15.015.912)</u>
Egenkapital		<u>(9.621.807)</u>	<u>(7.515.912)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.177.500	23.583.069
Bankgæld		<u>19.599.490</u>	<u>18.849.490</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>40.776.990</u>	<u>42.432.559</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	7.144.940	4.745.126
Bankgæld		1.692.306	1.803.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.130.008	2.660.979
Anden gæld		95.958	1.155.875
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>14.895</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.063.212</u>	<u>10.379.951</u>
Gældsforpligtelser		<u>52.840.202</u>	<u>52.812.510</u>
Passiver		<u>43.218.395</u>	<u>45.296.598</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	7.500.000	(15.015.912)	(7.515.912)
Årets resultat	0	(2.105.895)	(2.105.895)
Egenkapital ultimo	7.500.000	(17.121.807)	(9.621.807)

Selskabet er omfattet af bestemmelserne i selskabslovens § 119 omkring kapitaltab.

Selskabet har indgået aftale med de finansielle kreditorer, og det er ledelsens opfattelse, at de har tilstrækkeligt likviditet til at gennemføre den løbende drift. Selskabet har sat de resterende to grunde til salg, og disse forventes solgt inden for det kommende regnskabsår. Når grundene er solgt, forventer ledelsen, at selskabet lukkes ved en solvent likvidation.

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	65.364.250	88.800
Afgange	(64.071.500)	0
Kostpris ultimo	1.292.750	88.800
Af- og nedskrivninger primo	0	(58.600)
Årets afskrivninger	0	(22.200)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(80.800)
Dagsværdireguleringer primo	(20.364.250)	0
Tilbageførsel ved afgange	20.571.500	0
Dagsværdireguleringer ultimo	207.250	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.500.000	8.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 grunde beliggende i Herning. Det samlede areal udgør i alt 57.771 m². Grundene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi svarende til den forventede salgssum.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet der ikke er solgt lignende grunde i området.

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

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
2. Virksomhedskapital			
Aktier	7.500	1000	7.500.000
	7.500		7.500.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	7.144.940	4.745.126	21.177.500	12.085.574
Bankgæld	0	0	19.599.490	19.599.490
	<u>7.144.940</u>	<u>4.745.126</u>	<u>40.776.990</u>	<u>31.685.064</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i solgte ejendomme.

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klarlægning 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.