

# Industribo - Teknikervej 5 ApS

Nydamsvej 29, 6040 Egtved

CVR-nr. 30 00 41 83



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. oktober 2016

Som dirigent:

.....



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Industribo - Teknikervej 5 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 3. oktober 2016  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jens Kristoffer Larsen'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Jens Kristoffer Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Industribo - Teknikervej 5 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Industribo - Teknikervej 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 3. oktober 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mads Meldgaard  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Industribo - Teknikervej 5 ApS
Adresse, postnr., by	Nydamsvej 29, 6040 Egtved
CVR-nr.	30 00 41 83
Stiftet	3. november 2006
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Jens Kristoffer Larsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 3.072.106 kr. mod 2.089.321 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 6.003.881 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.119.862	4.281.017
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-544.703	-937.165
	<b>Resultat af primær drift</b>	4.575.159	3.343.852
2	Finansielle indtægter	24.951	0
3	Finansielle omkostninger	-1.423.217	-1.340.404
	<b>Resultat før skat</b>	3.176.893	2.003.448
4	Skat af årets resultat	-104.787	85.873
	<b>Årets resultat</b>	<u>3.072.106</u>	<u>2.089.321</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>3.072.106</u>	<u>2.089.321</u>
		<u>3.072.106</u>	<u>2.089.321</u>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	64.283.915	48.690.069
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>64.283.915</u>	<u>48.690.069</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	62.900	65.500
		<u>62.900</u>	<u>65.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>64.346.815</u>	<u>48.755.569</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.360	174.571
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	92.164	1.279.332
	Tilgodehavende selskabsskat	0	92.164
	Andre tilgodehavender	3.664.668	1.899
	Periodeafgrænsningsposter	161.362	154.603
		<u>4.090.554</u>	<u>1.702.569</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.239.106</u>	<u>2.892.746</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.329.660</u>	<u>4.595.315</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>72.676.475</u>	<u>53.350.884</u>



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	5.953.881	2.881.775
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.003.881</u>	<u>2.931.775</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	25.393.000	26.894.056
	Gæld til banker	13.413.103	13.898.202
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.734.344	6.421.182
		<u>43.540.447</u>	<u>47.213.440</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.387.875	1.951.893
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.223	184.181
	Gæld til tilknyttede virksomheder	557.750	0
	Skyldig selskabsskat	104.764	212.906
	Deposita	158.067	158.067
	Anden gæld	19.814.468	698.622
		<u>23.132.147</u>	<u>3.205.669</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>66.672.594</u>	<u>50.419.109</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>72.676.475</u>	<u>53.350.884</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualaktiver
- 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	50.000	2.881.775	2.931.775
Årets resultat	0	3.072.106	3.072.106
Egenkapital 30. juni 2016	<u>50.000</u>	<u>5.953.881</u>	<u>6.003.881</u>

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Industribo - Teknikervej 5 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning 1. juli 2015 førtidsimplementeret § 1 nr. 65 i lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvilket medfører følgende ændring til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdien på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdien på materielle aktiver.

Bortset fra førtidsimplementering af § 1 nr. 65 i lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabets ledelse har foretaget ændring i det regnskabsmæssige skøn vedrørende scrapværdi på bygninger. Ledelsen har ændret scrapværdien fra 25 % til 50 %, da det er ledelsens vurdering, at denne værdi er mere retvisende for selskabets bygninger. Ændringen har væsentligt påvirket årsregnskabet for indeværende år, hvor årets resultat før skat er påvirket positivt med 383 t.kr. Egenkapitalen er påvirket positivt med 383 t.kr.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgør de fakturerede beløb af lejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Grunde afskrives ikke.

Scrapværdien forventes at udgør 50 % for bygninger og 0 % for andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

kr.	2015/16	2014/15	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.951	0	
	<u>24.951</u>	<u>0</u>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	218.209	197.923	
Andre finansielle omkostninger	1.205.008	1.142.481	
	<u>1.423.217</u>	<u>1.340.404</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	104.764	-92.164	
Årets regulering af udskudt skat	0	6.291	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	23	0	
	<u>104.787</u>	<u>-85.873</u>	
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>I alt</b>
Kostpris 1. juli 2015	91.939.825	72.887	92.012.712
Tilgang i årets løb	16.138.549	0	16.138.549
Kostpris 30. juni 2016	<u>108.078.374</u>	<u>72.887</u>	<u>108.151.261</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	43.249.756	72.887	43.322.643
Årets afskrivninger	544.703	0	544.703
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>43.794.459</u>	<u>72.887</u>	<u>43.867.346</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<u>64.283.915</u>	<u>0</u>	<u>64.283.915</u>
Heraf indregnede renter	<u>1.201.597</u>	<u>0</u>	
Afskrives over	<u>40 år</u>	<u>3 år</u>	

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

kr.	2015/16	2014/15	2014
Saldo primo	50.000	50.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0	50.000
Kapitalnedsættelse	0	0	-125.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.861.587	1.468.587	25.393.000	19.441.791
Gæld til banker	13.916.260	503.157	13.413.103	11.187.706
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.150.475	416.131	4.734.344	0
	<u>45.928.322</u>	<u>2.387.875</u>	<u>43.540.447</u>	<u>30.629.497</u>

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for kreditinstitutter på 40.778 t.kr. er der stillet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 64.284 t.kr.

Selskabets pengeinstitut har pant i selskabets grunde og bygninger til sikkerhed for alt mellemværende med søsterselskaber.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for søsterselskabers restgæld til kreditinstitutter.

Selskabets bankforbindelse har stillet garantier for 5.445 t.kr. til sikkerhed for opfyldelse af selskabets forpligtelser.

#### 9 Eventualaktiver

Selskabet har skatteaktiver på 34.272 t.kr. Den nominelle værdi heraf udgør 22 % i alt 7.540 t.kr., som ikke er indregnet i balancen som følge af usikkerheden om anvendelse heraf.

#### 10 Nærtstående parter

Industribo - Teknikervej 5 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Mobil-Invest DK ApS	Vejle	Erhvervsstyrelsen