

**Ejendomsselskabet Industrivej 16 ApS**  
**CVR-nr. 30072901**  
**Stævnebogårdsvej 18**  
**7000 Fredericia**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Inger Marie Kirstine Sonberg-Rasmussen

## 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**

Ejendomsselskabet Industrivej 16 ApS  
Stævnebogårdsvej 18  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30072901

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Inger Marie Kirstine Sonberg-Rasmussen

### **Bank**

Danske Bank A/S

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Industrivej 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 31.05.2016

### Direktion

Inger Marie Kirstine Sonberg-  
Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrivej 16 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 16 ApS 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Kolding, den 31.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Ørum Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet udlejer ejendommen på Industrivej 16, 6580 Vamdrup.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør et underskud på 49 t.kr. og egenkapitalen udgør 166 t.kr.

### **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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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 til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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 dagsværdi. 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.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>191.411</b>	<b>307.807</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(145.000)</u>	<u>(1.262.500)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46.411</b>	<b>(954.693)</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(146.916)</u>	<u>(278.312)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(100.505)</b>	<b>(1.233.005)</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>51.450</u>	<u>571.546</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(49.055)</u></b>	<b><u>(661.459)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(49.055)</u>	<u>(661.459)</u>
		<b><u>(49.055)</u></b>	<b><u>(661.459)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		3.250.000	3.395.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>3.250.000</u></b>	<b><u>3.395.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>3.250.000</u></b>	 <b><u>3.395.000</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>3.250.000</u></b>	 <b><u>3.395.000</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		40.921	89.976
<b>Egenkapital</b>		<b><u>165.921</u></b>	<b><u>214.976</u></b>
Udskudt skat	3	32.596	84.046
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>32.596</u></b>	<b><u>84.046</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.091.801	2.147.000
Bankgæld		386.224	403.032
Anden gæld		69.427	69.427
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>2.547.452</u></b>	<b><u>2.619.459</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	69.500	67.000
Bankgæld		344.301	359.161
Anden gæld		83.667	43.795
Periodeafgrænsningsposter		6.563	6.563
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>504.031</u></b>	<b><u>476.519</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.051.483</u></b>	<b><u>3.095.978</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.250.000</u></b>	<b><u>3.395.000</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	89.976	214.976
Årets resultat	0	(49.055)	(49.055)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>40.921</b>	<b>165.921</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>		
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>				
Ændring af udskudt skat	(51.450)	(301.462)		
Regulering vedrørende tidligere år	0	(270.084)		
	<b>(51.450)</b>	<b>(571.546)</b>		
	<b>Investerings- ejendomme</b> <b>kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> <b>kr.</b>		
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	3.596.264	128.500		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.596.264</b>	<b>128.500</b>		
Tilbageførsel af opskrivninger	(145.000)	0		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(145.000)</b>	<b>0</b>		
Af- og nedskrivninger primo	(201.264)	(128.500)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(201.264)</b>	<b>(128.500)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.250.000</b>	<b>0</b>		
	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>kr.</b>		
<b>3. Udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver	79.601	98.011		
Gældsforpligtelser	(13.395)	(13.965)		
Fremførbare skattemæssige underskud	(33.610)	0		
	<b>32.596</b>	<b>84.046</b>		
	<b>Forfald inden</b> <b>12 måneder</b> <b>2014</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald inden</b> <b>12 måneder</b> <b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald efter</b> <b>12 måneder</b> <b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>Restgæld efter</b> <b>5 år</b> <b>2015</b> <b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	52.000	53.600	2.091.801	1.701.839
Bankgæld	15.000	15.900	386.224	322.623
Anden gæld	0	0	69.427	0
	<b>67.000</b>	<b>69.500</b>	<b>2.547.452</b>	<b>2.024.462</b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantbrev, nom 2.199 t.kr i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 988 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi på ejendommen er 3.250 t.kr.