

## Industriparken 32 Herning ApS

Industriparken 32, 7400 Herning

CVR-nr. 30 70 45 92

## Årsrapport for 2016/17

10. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2017

---

Poul Erik Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Industriparken 32 Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. september 2017

### Direktion

Poul Erik Nielsen

Claus Erik Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Industriparken 32 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Industriparken 32 Herning ApS for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 27. september 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Industriparken 32 Herning ApS Industriparken 32 7400 Herning
	Telefon: 97 21 28 11
	CVR-nr.: 30 70 45 92
	Stiftet: 28. juni 2007
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. maj til 30. april
<b>Direktion</b>	Poul Erik Nielsen Claus Erik Andersen
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

	2016/17	2015/16
<u>Note</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>306.744</b>	<b>292.103</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-5.080</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>306.744</b>	<b>287.023</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-29.471</u>	<u>-32.984</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>277.273</b>	<b>254.039</b>
Skat af årets resultat	1 <u>-62.266</u>	<u>-56.740</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>215.007</u></b>	<b><u>197.299</u></b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	<u>215.007</u>	<u>197.299</u>
	<b><u>215.007</u></b>	<b><u>197.299</u></b>

## Balance pr. 30. april

### Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	3.029.560	3.029.560
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.029.560</b>	<b>3.029.560</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.029.560</b>	<b>3.029.560</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>98.674</b>	<b>13.505</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>98.674</b>	<b>13.505</b>
<b>Aktiver</b>	<b>3.128.234</b>	<b>3.043.065</b>

### Passiver

Anpartskapital	166.667	166.667
Overført resultat	1.369.708	1.154.701
<b>Egenkapital</b>	<b>1.536.375</b>	<b>1.321.368</b>
Hensættelse til udskudt skat	164.540	148.887
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>164.540</b>	<b>148.887</b>
Ansvarlig lån	546.998	638.087
Gæld til kreditinstitutter	341.250	393.750
Anden gæld	283.839	283.577
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.172.087</b>	<b>1.315.414</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	147.500	146.500
Selskabsskat	61.438	64.706
Anden gæld	46.294	46.190
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>255.232</b>	<b>257.396</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.427.319</b>	<b>1.572.810</b>
<b>Passiver</b>	<b>3.128.234</b>	<b>3.043.065</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>	



## Noter til årsrapporten

	2016/17 DKK	2015/16 DKK		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.364	41.074		
Regulering af udskudt skat	15.653	15.490		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.249	176		
	<u>62.266</u>	<u>56.740</u>		
<b>2 Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. maj	166.667	1.154.701	0	1.321.368
Årets resultat	<u>0</u>	<u>215.007</u>	<u>0</u>	<u>215.007</u>
Egenkapital pr. 30. april	<u>166.667</u>	<u>1.369.708</u>	<u>0</u>	<u>1.536.375</u>

Virksomhedens beholdning af egne anparter udgør 50% af den nominelle aktiekapital, svarende til nominelt 83.334 DKK.

### 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 276.750 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 641.998, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april udgør DKK 3.029.560.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Industriparken 32 Herning ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Industriparken 32	10 %
-------------------	------

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Regnskabspraksis

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Industriparken 32	1%	278.858
Industriparken 32	-1%	340.827

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.