

Industribo - Gesagervej 29 ApS

Nydamsvej 29, 6040 Egtved

CVR-nr. 31 05 99 09

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. oktober 2019

Dirigent:





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Industribo - Gesagervej 29 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 2019

Direktion:



Jens Kristoffer Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Industribo - Gesagervej 29 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Industribo - Gesagervej 29 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 regler og krav.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Vores ansvar er derudover 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.

Aarhus, den 3. oktober 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Industribo - Gesagervej 29 ApS
Adresse, postnr., by	Nydamsvej 29, 6040 Egtved
CVR-nr.	31 05 99 09
Stiftet	7. november 2007
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Jens Kristoffer Larsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

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 2018/19 udviser et overskud på 1.196 t.kr. mod et overskud på 480 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 5.261 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	867.682	309.051
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	237.499
	Resultat før finansielle poster	867.682	546.550
3	Finansielle omkostninger	-177.537	-183.803
	Resultat før skat	690.145	362.747
4	Skat af årets resultat	506.081	117.076
	Årets resultat	1.196.226	479.823
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.196.226	479.823
		1.196.226	479.823

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	10.925.000	10.925.000
		<u>10.925.000</u>	<u>10.925.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.925.000</u>	<u>10.925.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.816	79.170
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	117.076	79.873
7	Udskudte skatteaktiver	516.500	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	117.076
	Periodeafgrænsningsposter	33.478	23.759
		<u>710.870</u>	<u>299.878</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>710.870</u>	<u>299.878</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.635.870</u>	<u>11.224.878</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	5.211.229	4.015.003
	Egenkapital i alt	<u>5.261.229</u>	<u>4.065.003</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.147.694	3.307.984
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.435.464	1.435.464
		<u>4.583.158</u>	<u>4.743.448</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	160.290	157.376
	Gæld til banker	1.141.549	1.844.377
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.986	34.392
	Gæld til tilknyttede virksomheder	218.310	160.892
	Skyldig selskabsskat	10.419	0
	Deposita	90.000	172.000
	Anden gæld	126.929	47.390
		<u>1.791.483</u>	<u>2.416.427</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.374.641</u>	<u>7.159.875</u>
	PASSIVER I ALT	<u>11.635.870</u>	<u>11.224.878</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	4.015.003	4.065.003
Overført via resultatdisponering	0	1.196.226	1.196.226
Egenkapital 30. juni 2019	50.000	5.211.229	5.261.229

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Industribo - Gesagervej 29 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af den afkastbaserede model.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver med undtagelse af investeringsejendomme 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 indvirkning 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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

kr.	2018/19	2017/18
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	57.419	47.945
Andre finansielle omkostninger	120.118	135.858
	177.537	183.803
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.419	-117.076
Årets regulering af udskudt skat	-516.500	0
	-506.081	-117.076
5 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. juli 2018		18.835.075
Kostpris 30. juni 2019		18.835.075
Opskrivninger 1. juli 2018		-7.910.075
Opskrivninger 30. juni 2019		-7.910.075
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		10.925.000
6 Investeringsejendomme		
<p>Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.</p> <p><i>Opgørelse af dagsværdi</i></p> <p>Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.</p> <p><i>Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi</i></p> <p>Investeringsejendomme omfatter 1 investeringsejendom, som er beliggende i Hedensted og består udelukkende af erhvervslejemål.</p> <p>Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastkravet. Afkastkravet for investeringsejendommen er fastsat til 7,9 %.</p>		
7 Udskudte skatteaktiver		
<p>Udskudte skatteaktiver omfatter midlertidige forskelle på materielle anlægsaktiver. Udskudte skatteaktiver forventes udnyttet via fremtidig indtjening eller via sambeskatningen.</p>		
8 Selskabskapital		
<p>Virksomhedens selskabskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 5 år.</p>		

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.307.984	160.290	3.147.694	2.476.293
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.435.464	0	1.435.464	0
	<u>4.743.448</u>	<u>160.290</u>	<u>4.583.158</u>	<u>2.476.293</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Mobil-Invest DK ApS som administrationsselskab, og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitutter 3.308 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2019 udgør 10.925 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut, er der givet underpant i ejerpantebreve med 7.730 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 10.925 t.kr.

12 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Mobil-Invest DK ApS	Vejle	Erhvervsstyrelsen