

## **Ejendomsselskabet Industrivej 11, Padborg ApS**

**Lundsbjerg Industrivej 1**

**6200 Aabenraa**

CVR-nr. 31 25 52 44

### **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 12/2 2016

---

Morten Lund  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

|  | Side |
|--|------|
| <b>Påtegninger</b>                         |      |
| Ledelsespåtegning                          | 2    |
| Den uafhængige revisors erklæringer        | 3    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                        | 4    |
| Ledelsesberetning                          | 5    |
| <b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 6    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8    |
| Balance pr. 31. december                   | 9    |
| Noter til årsregnskabet                    | 11   |

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Industrivej 11, Padborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 1. februar 2016

**Direktion**

Morten Lund  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Industrivej 11, Padborg ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 11, Padborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurdering 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Skærbæk, den 1. februar 2016

### **RSM plus P/S**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Allan Hess Andersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Industrivej 11, Padborg ApS  
Lundsbjerg Industrivej 1  
6200 Aabenraa  
CVR-nr.: 31 25 52 44  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Aabenraa

**Direktion** Morten Lund, direktør

**Revision** RSM plus P/S  
Statsautoriserede revisorer  
Storegade 45A  
6780 Skærbæk

**Pengeinstitut** Sydbank  
Storegade 18  
6200 Aabenraa

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 857.831, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.994.415.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 11, Padborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere indenfor ejendomsbranchen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den 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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2015<br>kr.           | 2014<br>kr.           |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>1.011.981</b>      | <b>1.046.736</b>      |
| Finansielle indtægter                  | 1    | 61.866                | 70.360                |
| Finansielle omkostninger               | 2    | <u>-142.989</u>       | <u>-161.958</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>930.858</b>        | <b>955.138</b>        |
| Skat af årets resultat                 | 3    | <u>-73.027</u>        | <u>-207.787</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b><u>857.831</u></b> | <b><u>747.351</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                       |                       |
| Foreslået udbytte                      |      | 0                     | 0                     |
| Overført resultat                      |      | <u>857.831</u>        | <u>747.351</u>        |
|  |      | <b><u>857.831</u></b> | <b><u>747.351</u></b> |

## Balance pr. 31. december

|  | Note | 2015                     | 2014                     |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
|  |      | kr.                      | kr.                      |
| <b>AKTIVER</b>                               |      |                          |                          |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         |      |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      |                          |                          |
| Grunde og bygninger                          |      | <u>8.221.300</u>         | <u>8.221.300</u>         |
|  |      | <u>8.221.300</u>         | <u>8.221.300</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b><u>8.221.300</u></b>  | <b><u>8.221.300</u></b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     |      |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      |                          |                          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | <u>2.762.129</u>         | <u>2.511.403</u>         |
|  |      | <u>2.762.129</u>         | <u>2.511.403</u>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <u>0</u>                 | <u>5.460</u>             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b><u>2.762.129</u></b>  | <b><u>2.516.863</u></b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | <b><u>10.983.429</u></b> | <b><u>10.738.163</u></b> |

## Balance pr. 31. december

|  | Note | 2015<br>kr.              | 2014<br>kr.              |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                    |      |                          |                          |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 |      |                          |                          |
|  | 4    |                          |                          |
| Selskabskapital                                    |      | 125.000                  | 125.000                  |
| Overført resultat                                  |      | <u>4.869.415</u>         | <u>3.938.427</u>         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           |      | <b><u>4.994.415</u></b>  | <b><u>4.063.427</u></b>  |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>                       |      |                          |                          |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | <u>1.314.476</u>         | <u>1.374.358</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b><u>1.314.476</u></b>  | <b><u>1.374.358</u></b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                           |      |                          |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                          |                          |
|  | 5    |                          |                          |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | <u>3.711.663</u>         | <u>4.205.006</u>         |
|  |      | <u>3.711.663</u>         | <u>4.205.006</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                          |                          |
|  | 5    |                          |                          |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 343.216                  | 509.439                  |
| Banker   |      | 106.994                  | 0                        |
| Selskabsskat                                       |      | 155.382                  | 135.641                  |
| Anden gæld   |      | <u>357.283</u>           | <u>450.292</u>           |
|  |      | <u>962.875</u>           | <u>1.095.372</u>         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b><u>4.674.538</u></b>  | <b><u>5.300.378</u></b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              |      | <b><u>10.983.429</u></b> | <b><u>10.738.163</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                          |                          |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2015                  | 2014                  |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>              |                       |                       |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 61.866                | 69.764                |
| Andre finansielle indtægter                 | <u>0</u>              | <u>596</u>            |
|   | <b><u>61.866</u></b>  | <b><u>70.360</u></b>  |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>           |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger              | <u>142.989</u>        | <u>161.958</u>        |
|   | <b><u>142.989</u></b> | <b><u>161.958</u></b> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>             |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                         | 132.909               | 144.519               |
| Årets udskudte skat                         | <u>-59.882</u>        | <u>63.268</u>         |
|   | <b><u>73.027</u></b>  | <b><u>207.787</u></b> |

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

|  | Selskabskapital | Overført resultat | I alt            |
|--|-----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015                       | 125.000         | 3.938.425         | 4.063.425        |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0               | 95.632            | 95.632           |
| Årets resultat                                   | 0               | 857.831           | 857.831          |
| Skat af egenkapitalbevægelser                    | 0               | -22.473           | -22.473          |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b>             | <b>125.000</b>  | <b>4.869.415</b>  | <b>4.994.415</b> |

Selskabskapitalen består af 1 anparter à nominelt kr. 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2015 | Gæld<br>31. december<br>2015 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.714.445              | 4.054.879                    | 343.216            | 2.333.676              |
|                                | <b>4.714.445</b>       | <b>4.054.879</b>             | <b>343.216</b>     | <b>2.333.676</b>       |

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der udstedt realkreditpantebrev på nominelt t.kr. 12.850 i ejendommen Industrivej 11B, Padborg.

Selskabet hæfter som selvskyldnerkautionist for moder- og søsterselskabers mellemværende med Sydbank A/S.