

ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN

EJENDOMSELSKABET

Industrivej 38E ApS

Industrivej 38E

4000 Roskilde

CVR-nr. 31 28 45 46

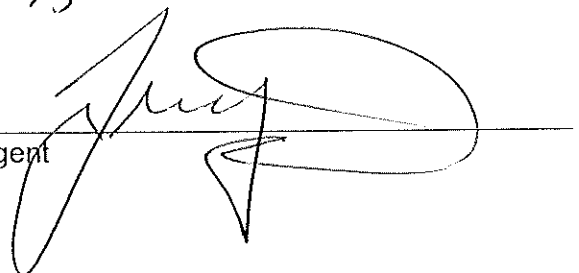
ÅRSRAPPORT FOR 2016

(10. regnskabsår)

Årsrapporten godkendt på generalforsamlingen

den 30/5 2017

dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
LEDELSESPÅTEGNING	1
REVISIONSPÅTEGNING	2 – 3
LEDELSESBERETNING	4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5 – 6
RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2016	7
BALANCE pr. 31. december 2016	8 – 9
NOTER	10 – 11

## LEDELSESPÅTEGNING

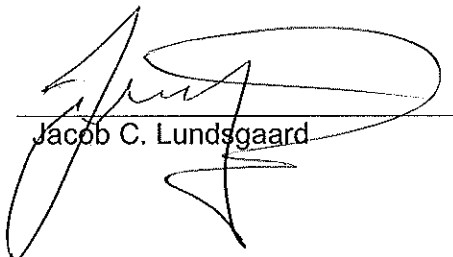
Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2016 for Ejendomsselskabet Industrivej 38E ApS. Den samlede ledelse erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

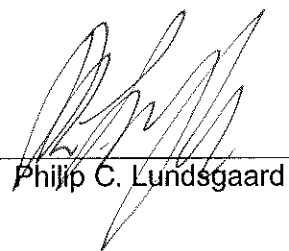
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. maj 2017

**DIREKTION**



Jacob C. Lundsgaard



Philip C. Lundsgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrivej 38E ApS

Påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 38E ApS ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 nær-mere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisions-bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 revisionshandling 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 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 revisionshandling, 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.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabs-princippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisions-bevis 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 konklusioner 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende trans- aktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tids-mæssige 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.

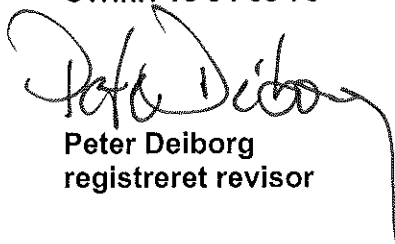
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabs-lovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Østerbro, den. 30. maj 2017

**Revisionsfirmaet Peter Deiborg**

**Cvr.nr. 16 34 65 78**



**Peter Deiborg**  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendommen Industrivej 38E, Roskilde

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat som indfrie de stillede forventninger til årets resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 38E ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B & C-virksomheder.

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er funktionsopdelt.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og udgifter**

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

### **Skat af årets resultat**

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i hensættelse til udskudt skat.

Selskabet indgår i sambeskatning efter fordelingsmetoden, hvor den aktuelle selskabsskat afsættes i de enkelte årsrapporter.

## **BALANCEN**

### **Immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Immaterielle og materielle anlægsaktiver er optaget til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der er fastlagt på baggrund af ledelsens erfaringer for det enkelte forretningsområde, iht. ÅRL. § 53.

Ejendom	50 år
Installationer	25 år
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Aktiver med en anskaffessum under den skattemæssige mindstegrænse pr. enhed, samt en for virksomheden økonomisk levetid under 3 år, udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes, som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtigelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtigelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtigelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar – 31. december 2016

<u>Noter</u>			<u>2015</u>
	Ejendommens drift	140.400	140.400
	Andre eksterne udgifter	-57.028	-127.092
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>83.372</b>	<b>13.308</b>
2	Afskrivninger	<u>-28.031</u>	<u>-28.031</u>
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>55.341</b>	<b>-14.723</b>
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle udgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>55.341</b>	<b>-14.723</b>
3	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.600</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>55.341</u></b>	<b><u>-17.323</u></b>
	<b>RESULTATDISPONERING</b>		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	<u>55.341</u>	<u>-17.323</u>
		<b><u>55.341</u></b>	<b><u>-17.323</u></b>

BALANCE pr. 31. december 2016

<u>Noter</u>	AKTIVER	<u>2015</u>	
4	Grunde og bygninger	643.790	663.448
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>73.274</u>	<u>81.647</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>717.064</u></b>	<b><u>745.095</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>717.064</u></b>	<b><u>745.095</u></b>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	717.040	612.824
	Selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>717.040</u></b>	<b><u>612.824</u></b>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>717.040</u></b>	<b><u>612.824</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u><u>1.434.104</u></u></b>	<b><u><u>1.357.919</u></u></b>

BALANCE pr. 31. december 2016

<u>Noter</u>	PASSIVER		<u>2015</u>
5	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.170.707	1.115.366
	Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.295.707</u></b>	<b><u>1.240.366</u></b>
6	Hensættelse til udskudt skat	<u>80.200</u>	<u>80.200</u>
	<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b><u>80.200</u></b>	<b><u>80.200</u></b>
	Leverandører	27.125	27.125
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	<u>31.072</u>	<u>10.228</u>
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b><u>58.197</u></b>	<b><u>37.353</u></b>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<b><u>58.197</u></b>	<b><u>37.353</u></b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.434.104</u></b>	<b><u>1.357.919</u></b>
7	Ejerforhold		

## NOTER

### 1. PERSONALEUDGIFTER

Selskabet har ikke haft lønudgifter i regnskabsåret.

### 2. AFSKRIVNINGER

		<u>2015</u>
Bygninger og installationer	19.658	19.658
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>8.373</u>	<u>8.373</u>
I alt	<u>28.031</u>	<u>28.031</u>

### 3. SKAT AF ORDINÆRT RESULTAT

Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	0	0
Ændring i afsat udskudt skat	0	2.600
Regulering tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>0</u>	<u>2.600</u>

Selskabet har ikke betalt a'contoskat vedr. indkomståret 2016

### 4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Forbedring ejendom</u>
Anskaffelsessum 1. januar 2016	982.888	209.336
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2016</b>	<u>982.888</u>	<u>209.336</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	319.440	127.689
Årets afskrivninger	<u>19.658</u>	<u>8.373</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<u>339.098</u>	<u>136.062</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u>643.790</u>	<u>73.274</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 andrager kr. 1.350.000

## 5. EGENKAPITAL

Egenkapitalen er påvirket således:

	<u>01.01.2016</u>	<u>Udbetalt Udbytte</u>	<u>Overført jvf. resultat- disponering</u>	<u>31.12.2016</u>
Selskabskapital	125.000			125.000
Overført resultat	1.115.366		55.341	1.170.707
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>0</u>
	<u>1.240.366</u>	<u>0</u>	<u>55.341</u>	<u>1.295.707</u>

## 6. HENSÆTTELSE TIL UDSKUDT SKAT

Hensættelser til udskudt skat, primo	80.200
Årets hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>
<b>I alt</b>	<u><b>80.200</b></u>

## 7. EJERFORHOLD

Anpartskapitalen ejes af:

PCL Holding af 22/6 2007 ApS

P & J Lundsgaard ApS