

# Industriparken 1, Bredsten ApS

Industriparken 1  
7182 Bredsten

CVR-nr. 31 30 02 58

## Årsrapporten for 2015

 REVISION LIMFJORD

Vi er tættere på dig

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19/03 2016

---

Erik Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Industriparken 1, Bredsten ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 29. februar 2016

### **Direktion**

Jesper Piihl Faurkov  
direktør

Erik Pedersen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Industriparken 1, Bredsten ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Industriparken 1, Bredsten 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Struer, den 29. februar 2016

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 28 83 92 00**

Karsten Jensen  
registreret revisor

## **Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Industriparken 1, Bredsten ApS Industriparken 1 7182 Bredsten  CVR-nr.: 31 30 02 58 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Vejle
<b>Direktion</b>	Jesper Piihl Faurskov, direktør Erik Pedersen, direktør
<b>Revision</b>	Revision Limfjord Registreret Revisionsaktieselskab Ved Fjorden 25 7600 Struer
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Borgergade 3 7200 Grindsted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse af ejendomme, udlejning og administration af samme, og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 801.071, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.188.005.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Industriparken 1, Bredsten ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Huslejeindtægter**

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Direkte driftsudgifter**

Direkte driftsudgifter indeholder ejendommens direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter m.v. der afholdes i forbindelse med udlejningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>478.372</b>	<b>286.414</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	467.606	406.641
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>945.978</b>	<b>693.055</b>
Finansielle indtægter		1	0
Finansielle omkostninger		-45.034	-55.792
<b>Resultat før skat</b>		<b>900.945</b>	<b>637.263</b>
Skat af årets resultat	2	-99.874	-70.950
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>801.071</b>	<b>566.313</b>
Overført overskud		801.071	566.313
		<b>801.071</b>	<b>566.313</b>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.636.000	2.818.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.636.000</b>	<b>2.818.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>3.636.000</b>	<b>2.818.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		635.000	72.500
Udskudt skatteaktiv		292.658	392.532
<b>Tilgodehavender</b>		<b>927.658</b>	<b>465.032</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>170.100</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>927.658</b>	<b>635.132</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>4.563.658</b>	<b>3.453.132</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.063.005	1.261.934
<b>EGENKAPITAL</b>	3	<b><u>2.188.005</u></b>	<b><u>1.386.934</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.488.972	1.574.759
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.488.972</u></b>	<b><u>1.574.759</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	88.000	86.000
Banker		388.781	344.709
Anden gæld		409.900	60.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>886.681</u></b>	<b><u>491.439</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b><u>2.375.653</u></b>	<b><u>2.066.198</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>4.563.658</u></b>	<b><u>3.453.132</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.	
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>			
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	471.600	403.000	
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>471.600</b>	<b>403.000</b>	
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-3.994	3.641	
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b>-3.994</b>	<b>3.641</b>	
	<b>467.606</b>	<b>406.641</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets udskudte skat	99.874	70.950	
	<b>99.874</b>	<b>70.950</b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	1.261.934	1.386.934
Årets resultat	0	801.071	801.071
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>2.063.005</b>	<b>2.188.005</b>

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

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

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015 kr.	Gæld 31. december 2015 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.660.759</u>	<u>1.576.972</u>	<u>88.000</u>	<u>1.118.689</u>
	<b><u>1.660.759</u></b>	<b><u>1.576.972</u></b>	<b><u>88.000</u></b>	<b><u>1.118.689</u></b>

### 5 Eventualposter mv.

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er deponeret følgende:

Realkreditpantebrev kr. 1.791.000 i ejendommen Industriparken 1, Bredsten (Regnskabsmæssig værdi kr. 3.636.000)

Til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse er deponeret følgende:

Ejerpantebrev nom. kr. 400.000 med pant i ejendommen Industriparken 1, Bredsten (Regnskabsmæssig værdi kr. 3.636.000)