

EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIPARKEN NORD 1, SKOVBORG APS

Fjordvej 104
6000 Kolding

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/11/2017

Jørn P. Storck
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSELSKABET INDUSTRIPARKEN NORD 1, SKOVBORG APS
Fjordvej 104
6000 Kolding

CVR-nr: 32287360
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Storck og Windfeld ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 09/11/2017

Direktion

Jørn Peter Storck

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerheder ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med indregningen af værdien af selskabets ejendom, da ejendommens værdiansættelse er beregnet ud fra de fremtidige betalingsstrømme.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke, efter regnskabsårets afslutning, indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets 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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagskyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der er for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Resultat af ordinær primær drift		-99.147	267.393
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-479.700
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	667
Andre finansielle indtægter		6.032	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-66.212	-68.832
Ordinært resultat før skat		-159.327	-280.472
Skat af årets resultat		35.052	61.485
Årets resultat		-124.275	-218.987
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-124.275	-218.987
I alt		-124.275	-218.987

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		3.200.000	3.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.200.000	3.200.000
Anlægsaktiver i alt		3.200.000	3.200.000
Likvide beholdninger		35.947	47.409
Omsætningsaktiver i alt		35.947	47.409
Aktiver i alt		3.235.947	3.247.409

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		840.405	964.680
Egenkapital i alt		965.405	1.089.680
Hensættelse til udskudt skat		49.848	84.900
Hensatte forpligtelser i alt		49.848	84.900
Gæld til realkreditinstitutter		1.628.713	1.724.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		320.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.948.713	1.924.229
Gæld til realkreditinstitutter		95.000	95.000
Skyldig selskabsskat		388	32.486
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		176.593	21.114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		271.981	148.600
Gældsforpligtelser i alt		2.220.694	2.072.829
Passiver i alt		3.235.947	3.247.409

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Renteomkostninger, prioritetsgæld	49.858	49.837
Renter, associerede virksomheder	16.000	18.000
Øvrige renteomkostninger	354	995
	<u>66.212</u>	<u>68.832</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.679.700
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>3.679.700</u>
Op- og nedskrivninger primo	-479.700
Årets op- og nedskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>-479.700</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>

Dagsværdi for kontor- og lagerejendom

Ejendommen er beliggende i Skodborg og er fuldt udlejet på en ny 10 årig lejekontrakt.

Ejendommens dagsværdi er vurderet af ledelsen, under hensyntagen til værdien på handelstidspunktet kort før skæring samt på baggrund af selskabets fremtidige pengestrømme. Ejendommens indregnede værdi svarer til et afkastkrav på 8,0%.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.624.453	95.000	1.529.453	1.055.000
Amortisering	99.260	0	99.260	66.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	320.000	0	320.000	0
	<u>2.043.713</u>	<u>95.000</u>	<u>1.948.713</u>	<u>1.121.000</u>

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, 1.723 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 3.200 tkr.

Til sikkerhed for gæld til associeret virksomhed, 260 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 3.200 tkr.