

# **EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIPARKEN NORD 1, SKOVBORG APS**

Fjordvej 104  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

**01/12/2018**

---

**Jørn Peter 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: 01/07/2017 - 30/06/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Industriparken Nord 1, Skodborg 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26/10/2018

## 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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>220.191</b>	<b>-99.147</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>220.191</b>	<b>-99.147</b>
Andre finansielle indtægter .....		6.032	6.032
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-63.027	-66.212
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>163.196</b>	<b>-159.327</b>
Skat af årets resultat .....	2	-35.903	35.052
<b>Årets resultat</b> .....		<b>127.293</b>	<b>-124.275</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		127.293	-124.275
<b>I alt</b> .....		<b>127.293</b>	<b>-124.275</b>



# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		3.200.000	3.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.200.000</b>	<b>3.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.200.000</b>	<b>3.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		84.375	0
Tilgodehavende skat .....		15.200	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>99.575</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		8.954	35.947
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>108.529</b>	<b>35.947</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.308.529</b>	<b>3.235.947</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		967.698	840.405
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.092.698</b>	<b>965.405</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		85.751	49.848
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>85.751</b>	<b>49.848</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.531.836	1.628.713
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		320.000	320.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.851.836</b>	<b>1.948.713</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		95.000	95.000
Skyldig selskabsskat .....		0	388
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		183.244	176.593
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>278.244</b>	<b>271.981</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.130.080</b>	<b>2.220.694</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.308.529</b>	<b>3.235.947</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Renteomkostninger, prioritetsgæld	46.811	49.858
Renter, associerede virksomheder	16.000	16.000
Øvrige renteomkostninger	216	354
	<u>63.027</u>	<u>66.212</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-35.093	35.052
	<u>-35.093</u>	<u>35.052</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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%.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.533.608	95.000	1.444.836	960.000
Amortisering	93.228	0	87.000	63.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	320.000	0	320.000	0
	<b>1.946.836</b>	<b>95.000</b>	<b>1.851.836</b>	<b>1.123.000</b>

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, 1.627 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 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 2018 udgør 3.200 tkr.