

## **Industrivej 2 ApS**

Exnersgade 17

6700 Esbjerg

CVR-nr. 32444997

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Peder Bjørvig Pedersen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2016          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2016              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Industrivej 2 ApS  
Exnersgade 17  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32444997  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 76134700

### Direktion

Peder Bjørvig Pedersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Industrivej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.05.2017

### Direktion

Peder Bjørvig Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Industrivej 2 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Industrivej 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 24.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 43 t.kr. mod et overskud på 76 t.kr. sidste år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning                         |             | 406.752                   | 398.772                   |
| Andre eksterne omkostninger            |             | (53.137)                  | (49.588)                  |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |             | <b>353.615</b>            | <b>349.184</b>            |
| Af- og nedskrivninger                  |             | (67.300)                  | (67.300)                  |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>286.315</b>            | <b>281.884</b>            |
| Andre finansielle omkostninger         | 1           | (340.311)                 | (186.490)                 |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>(53.996)</b>           | <b>95.394</b>             |
| Skat af årets resultat                 | 2           | 11.000                    | (19.000)                  |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>(42.996)</b>           | <b>76.394</b>             |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Overført resultat                      |             | (42.996)                  | 76.394                    |
|  |             | <b>(42.996)</b>           | <b>76.394</b>             |



**Balance pr. 31.12.2016**

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger                         |             | 5.519.900                 | 5.587.200                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 3           | <b>5.519.900</b>          | <b>5.587.200</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <b>5.519.900</b>          | <b>5.587.200</b>          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 0                         | 13.750                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>0</b>                  | <b>13.750</b>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b>506.704</b>            | <b>6.704</b>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <b>506.704</b>            | <b>20.454</b>             |
| <b>Aktiver</b>                              |             | <b>6.026.604</b>          | <b>5.607.654</b>          |

## Balance pr. 31.12.2016

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 130.000                   | 130.000                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 402.887                   | 445.883                   |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>532.887</b>            | <b>575.883</b>            |
| Udskudt skat                                       | 4           | 194.000                   | 197.000                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b>194.000</b>            | <b>197.000</b>            |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 2.201.355                 | 2.262.757                 |
| Anden gæld   |             | 475.000                   | 118.750                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b>2.676.355</b>          | <b>2.381.507</b>          |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 240.120                   | 168.983                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 2.203.574                 | 2.195.167                 |
| Anden gæld   |             | 179.668                   | 89.114                    |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>2.623.362</b>          | <b>2.453.264</b>          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>5.299.717</b>          | <b>4.834.771</b>          |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>6.026.604</b>          | <b>5.607.654</b>          |
| Eventualforpligtelser                              | 6           |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2016

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 130.000                                 | 445.883  | 575.883              |
| Årets resultat            | 0                                       | (42.996)   | (42.996)             |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>130.000</b>                          | <b>402.887</b>   | <b>532.887</b>       |

## Noter

|   | <b>2016</b>            | <b>2015</b>                |
|---|------------------------|----------------------------|
|   | <b>kr.</b>             | <b>kr.</b>                 |
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b>              |                        |                            |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 66.407                 | 67.302                     |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | <u>273.904</u>         | <u>119.188</u>             |
|   | <b><u>340.311</u></b>  | <b><u>186.490</u></b>      |
|   |                        |                            |
|   | <b>2016</b>            | <b>2015</b>                |
|   | <b>kr.</b>             | <b>kr.</b>                 |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                      |                        |                            |
| Ændring af udskudt skat                               | (3.000)                | 19.000                     |
| Regulering vedrørende tidligere år                    | <u>(8.000)</u>         | <u>0</u>                   |
|   | <b><u>(11.000)</u></b> | <b><u>19.000</u></b>       |
|   |                        |                            |
|   |                        | <b>Grunde og bygninger</b> |
|   |                        | <b>kr.</b>                 |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                    |                        |                            |
| Kostpris primo  |                        | <u>6.018.700</u>           |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                |                        | <b><u>6.018.700</u></b>    |
|   |                        |                            |
| Af- og nedskrivninger primo                           |                        | (431.500)                  |
| Årets afskrivninger                                   |                        | <u>(67.300)</u>            |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                   |                        | <b><u>(498.800)</u></b>    |
|   |                        |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   |                        | <b><u>5.519.900</u></b>    |
|   |                        |                            |
|   | <b>2016</b>            | <b>2015</b>                |
|   | <b>kr.</b>             | <b>kr.</b>                 |
| <b>4. Udskudt skat</b>                                |                        |                            |
| Materielle anlægsaktiver                              | 213.000                | 181.000                    |
| Gældsforpligtelser                                    | 0                      | 35.000                     |
| Fremførbare skattemæssige underskud                   | <u>(19.000)</u>        | <u>(19.000)</u>            |
|   | <b><u>194.000</u></b>  | <b><u>197.000</u></b>      |

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2016<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>5. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 240.120  | 168.983  | 2.201.355  | 1.255.347                              |
| Anden gæld                                    | 0  | 0  | 475.000  | 0                                      |
|   | <b>240.120</b>   | <b>168.983</b>   | <b>2.676.355</b>                                     | <b>1.255.347</b>                       |

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Vest Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.520 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens driftsomkostninger i øvrigt.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 år |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.