

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Industrivangens Ejendomsselskab ApS

Industrivangen 2-4
2635 Ishøj

CVR-nr. 33 05 04 29

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22/4-2016



Dirigent



An independent member of
Morison International

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30. juni 2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Industrivangens Ejendomsselskab ApS	
	Industrivangen 2-4	
	2635 Ishøj	
	CVR-nr.:	33 05 04 29
	Stiftelsesdato:	15. december 2009
Direktion	Hjemsted:	Ishøj
	Regnskabsperiode:	1. juli 2015 - 30. juni 2016
	Henning Miilmann Petersen Henry Miilmann Petersen	
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma	
	Stationspladsen 1 og 3	
	3000 Helsingør	
	CVR-nr.:	30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Industrivangens Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 13. september 2016

Direktion



Henning Miilmann Petersen



Henry Miilmann Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Til kapitalejerne i Industrivangens Ejendomsselskab ApS****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Industrivangens Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 13. september 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 313.298 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 3.504.077 kr. pr. 30. juni 2016.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter således, at der forventes et uændret resultat i 2015/16.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Industrivangens Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 5-25 år

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

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

ÅRSREGNSKAB**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Lejeindtægt		707.142	701.316
Andre eksterne omkostninger		-93.100	-21.201
Af- og nedskrivninger		-189.333	-258.701
Resultat af ordinær drift		424.709	421.414
Finansielle indtægter		11.894	17.826
Finansielle omkostninger		-97.221	-104.177
Ordinært resultat før skat		339.382	335.063
Skat af årets resultat	1	-26.084	-42.933
ÅRETS RESULTAT		313.298	292.130
Resultatdisponering:			
Udbytte		700.000	200.000
Overført resultat		-386.702	92.130
		313.298	292.130

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		6.491.402	6.965.880
Materielle anlægsaktiver i alt	2	<u>6.491.402</u>	<u>6.965.880</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>6.491.402</u>	<u>6.965.880</u>
Andre tilgodehavender		70.186	602.691
Tilgodehavender i alt		<u>70.186</u>	<u>602.691</u>
Likvide beholdninger		<u>857.430</u>	<u>1.383</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>927.616</u>	<u>604.074</u>
AKTIVER I ALT		<u>7.419.018</u>	<u>7.569.954</u>
PASSIVER			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.639.459	2.639.459
Overført resultat		39.618	426.320
Udbytte		700.000	200.000
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.504.077</u>	<u>3.390.779</u>
Udskudt skat		656.000	714.000
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>656.000</u>	<u>714.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.636.947	2.857.791
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	<u>2.636.947</u>	<u>2.857.791</u>
Skyldig selskabsskat		64.017	62.810
Anden gæld		12.000	11.300
Kortfristet del af langfristet gæld		215.977	203.274
Deposita		330.000	330.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>621.994</u>	<u>607.384</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>3.258.941</u>	<u>3.465.175</u>
PASSIVER I ALT		<u>7.419.018</u>	<u>7.569.954</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015/16

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Selskabskapital:		
Primo	125.000	125.000
Ultimo i alt	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger:		
Primo	2.639.459	2.639.459
Ultimo	2.639.459	2.639.459
Overført resultat:		
Primo	426.320	334.190
Tilgang	0	92.130
Afgang	-386.702	0
Ultimo i alt	39.618	426.320
Udbytte:		
Primo	200.000	0
Tilgang	700.000	200.000
Afgang	-200.000	0
Ultimo	700.000	200.000
Egenkapital i alt	3.504.077	3.390.779

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	84.084	62.933
Ændring i udskudt skat	-58.000	-20.000
Skat af årets resultat	26.084	42.933
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	8.782.956	8.178.456
Tilgang	0	604.500
Afgang	-200.000	0
Kostpris, ultimo	8.582.956	8.782.956
Af- og nedskrivninger, primo	-1.817.076	-1.558.375
Afskrivninger	-274.478	-258.701
Af- og nedskrivninger, ultimo	-2.091.554	-1.817.076
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	6.491.402	6.965.880
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	1.390.157	1.766.044
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	1.390.157	1.766.044
4. Eventualforpligtelser		
Ingen.		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld på 2.852.924 kr. er der givet pant i selskabets ejendom, beliggende Industrivangen 2-4, med en bogført værdi på 6.491.402 kr.		