



SVANEKE REVISION

GODKENDTE REVISORER

INDUSTRIVEJ 8 ApS

Industrivej 8

3770 Allinge

CVR-nr: 34 20 17 06

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2017

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2018

Thomas Augustssen
Dirigent

BORBERGADE 3
3740 SVANEKE
TLF: +45 5649 6032
FAX: +45 5649 6832
WWW.SVANEKE-REVISION.DK
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911
IBAN: DK2220006894141911
SWIFT: NDEADKXX
CVR: 38294539

DANSKE
REVISORER

FSR*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsens påtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter.....	13

LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for INDUSTRIVEJ 8 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allinge, den / 2018

Direktion

Thomas Augustssen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i INDUSTRIVEJ 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for INDUSTRIVEJ 8 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svaneke, den / 2018

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer
CVR-nr.: 38294539

Joan Davies Gerdes
Statsautoriseret revisor
mne34287

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	INDUSTRIVEJ 8 ApS Industrivej 8 3770 Allinge
	Telefon: 20 47 23 54 E-mail: mail@jtudlejning.com
	CVR-nr.: 34 20 17 06 Stiftet: 2. januar 2012 Kommune: Bornholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Augustssen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Store Torv 16 - 18 3700 Rønne
Advokat	Advokatfirmaet Bo Hansen & Morten Hartelius ApS Snellemark 51 3700 Rønne
Revisor	Svaneke Revision I/S Borgergade 3 3740 Svaneke
Ejerforhold	Benji Holding ApS, Strædet 18, 3770 Allinge Udlejning JT Bornholm ApS, Industrivej 8, 3770 Allinge

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 160.468

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 2.733.567 og en egenkapital på kr. 990.977

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for INDUSTRIVEJ 8 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
BRUTTOFORTJENESTE	317.569	320.130
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-68.521	-66.818
DRIFTSRESULTAT	249.048	253.312
Andre finansielle omkostninger	-46.442	-55.834
RESULTAT FØR SKAT	202.606	197.478
1 Skat af årets resultat.....	-42.138	-43.606
ÅRETS RESULTAT	160.468	153.872
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	160.468	153.872
DISPONERET IALT	160.468	153.872

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Grunde og bygninger.....	2.630.188	2.683.226
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	11.483
Materielle anlægsaktiver	2.630.188	2.694.709
ANLÆGSAKTIVER.....	2.630.188	2.694.709
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.818	74.167
Andre tilgodehavender	28.881	9.986
Tilgodehavender	73.699	84.153
Likvide beholdninger	29.680	67.895
OMSÆTNINGSAKTIVER	103.379	152.048
AKTIVER	2.733.567	2.846.757

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Virksomhedskapital	90.000	90.000
Overført resultat.....	900.977	740.509
2 EGENKAPITAL.....	990.977	830.509
Hensættelse til udskudt skat	91.674	83.152
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	91.674	83.152
Prioritetsgæld	937.943	1.062.335
Kreditinstitutter.....	295.000	355.000
Deposita	13.800	13.800
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.246.743	1.431.135
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	176.000	168.000
Gæld til associerede virksomheder	112.860	106.519
4 Selskabsskat	28.344	35.244
Anden gæld	86.969	192.198
Kortfristede gældsforpligtelser.....	404.173	501.961
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.650.916	1.933.096
PASSIVER	2.733.567	2.846.757
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	36.344	35.244
Regulering udskudt skat.....	8.522	8.362
Regulering af tidligere års skat.....	-2.728	0
	<u>42.138</u>	<u>43.606</u>
Skat af årets resultat ialt.....	<u>42.138</u>	<u>43.606</u>

	<i>Primo</i>	<i>Forslag til resultatdisponering</i>	<i>Ultimo</i>
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	90.000	0	90.000
Overført resultat.....	740.509	160.468	900.977
	<u>830.509</u>	<u>160.468</u>	<u>990.977</u>
	<u>830.509</u>	<u>160.468</u>	<u>990.977</u>

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.170.335	1.053.943	116.000	450.000
Kreditinstitutter.....	415.000	355.000	60.000	55.000
Deposita	13.800	13.800	0	0
	<u>1.599.135</u>	<u>1.422.743</u>	<u>176.000</u>	<u>505.000</u>
	<u>1.599.135</u>	<u>1.422.743</u>	<u>176.000</u>	<u>505.000</u>

	2017	2016
4 Selskabsskat		
Skyldig skat primo	35.244	0
Årets skatter	36.344	35.244
Regulering af tidligere års skat.....	-2.728	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	-32.516	0
Betalt ordinær acontoskat	-8.000	0
	<u>28.344</u>	<u>35.244</u>
Selskabsskat ialt.....	<u>28.344</u>	<u>35.244</u>

NOTER

	2017	2016
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.		
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom for kr.	625.000	