

*Ejendomsselskabet Industrivej 93, Aars ApS  
Industrivej 93  
9600 Aars*

*CVR-nr: 34 45 29 46*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

*(7. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/6 2019

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæring om review .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14
Egenkapitalopgørelse .....	16

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Industrivej 93, Aars ApS Industrivej 93 9600 Aars
	CVR-nr.: 34 45 29 46
	Stiftet: 2. marts 2012
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kasper Dahl
<b>Pengeinstitut</b>	Jutlander Bank, Aars Markedsvej 5-7 9600 Aars
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Kasper Dahl Holding ApS, Industrivej 93, 9600 Aars

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Industrivej 93, Aars ApS.

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

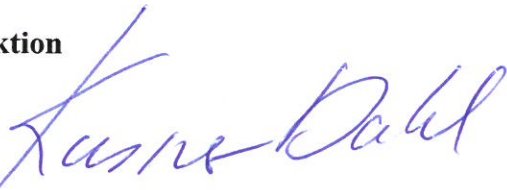
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 24/6 2019

**Direktion**



Kasper Dahl

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrivej 93, Aars ApS**

**Reviewerkklæring på regnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 93, Aars ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

**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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 vort review 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 reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

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.

Viborg, den 24 / 6 2019

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

  
Britta Damgaard  
Registreret revisor  
mne18072

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsudlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

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 væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 93, Aars ApS for 2018 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**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **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.

### **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 posterings direkte på egenkapitalen.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	167.900	201.000
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-40.440	-54.766
Andre eksterne omkostninger .....	-7.230	-7.125
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>120.230</b>	<b>139.109</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-58.305	-216.070
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>61.925</b>	<b>-76.961</b>
1 Skat af årets resultat.....	-13.633	15.206
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>48.292</b>	<b>-61.755</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	48.292	-61.755
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>48.292</b>	<b>-61.755</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
2 Investeringsejendomme .....	2.901.726	2.862.615
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.901.726</b>	<b>2.862.615</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.901.726</b>	<b>2.862.615</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	11.176	0
Selskabsskat .....	0	10.702
Andre tilgodehavender .....	5.625	26.250
Udskudt skatteaktiv .....	0	4.504
Periodeafgrænsningsposter .....	23.219	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>40.020</b>	<b>41.456</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>40.020</b>	<b>41.456</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.941.746</b>	<b>2.904.071</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	238.393	190.101
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>318.393</b>	<b>270.101</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.727	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.727</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	1.728.907	1.945.268
Kreditinstitutter.....	588.507	459.161
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.317.414</b>	<b>2.404.429</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	121.099	156.262
Kreditinstitutter.....	30.825	16.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	57.144	13
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	54.719	4.672
Selskabsskat.....	1.548	0
Anden gæld.....	38.877	52.454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>304.212</b>	<b>229.541</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.621.626</b>	<b>2.633.970</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.941.746</b>	<b>2.904.071</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2018	2017
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	1.548	0
Koncernintern skat.....	0	-10.702
Regulering af udskudt skat .....	12.085	-4.504
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>13.633</b>	<b>-15.206</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
		Investeringseje- ndomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		2.862.616
Tilgang i årets løb .....		39.110
		<hr/>
Kostpris 31. december 2018 .....		2.901.726
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.901.726</b>
		<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme i Aars. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7,5 %

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

		2018	2017
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	190.101	48.292	238.393
	<u>270.101</u>	<u>48.292</u>	<u>318.393</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.945.269	1.827.424	98.517	1.331.565
Kreditinstitutter.....	615.423	611.089	22.582	8.685
	<u>2.560.692</u>	<u>2.438.513</u>	<u>121.099</u>	<u>1.340.250</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Jutlander Bank, Aars er der stillet følgende sikkerheder:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på samlet kr. 1.335.000, der giver pant i grunde og bygninger.

Der er endvidere stillet sikkerhed udenfor selskabet regi.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 1.827.424, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.901.726.

Jutlander Bank har stillet sikkerhed (garanti) overfor DLR stort 149 t.kr.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2018	2017
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo .....	190.101	51.856
Årets resultat.....	48.292	-61.755
Koncerntilskud fra modervirksomhed .....	0	200.000
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>238.393</b>	<b>190.101</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>318.393</b>	<b>270.101</b>