

INDUSTRIVEJ 3 I/S

Industrivej 3, 8550 Ryomgård

CVR-nr. 35 67 41 87

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2017.

Heine Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for INDUSTRIVEJ 3 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 2. oktober 2017

Direktion

Heine Sørensen

Flemming Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i INDUSTRIVEJ 3 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for INDUSTRIVEJ 3 I/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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 revisorerets 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.

Grenaa, den 2. oktober 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen
statsautoriseret revisor

Torben Thomsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	INDUSTRIVEJ 3 I/S Industrivej 3 8550 Ryomgård
	CVR-nr.: 35 67 41 87
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Heine Sørensen Flemming Nielsen
Ejerforhold	Flemming Nielsen ApS, 50 % Tømrerfirmaet Heine Sørensen ApS, 50 %
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 101 t.kr. mod 96 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -87 t.kr. mod -78 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for INDUSTRIVEJ 3 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	25 år
-----------	-------

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives med 25 % efter saldometoden.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	100.626	96.069
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-97.417	-81.684
Driftsresultat	3.209	14.385
Øvrige finansielle omkostninger	-90.308	-92.227
Resultat før skat	-87.099	-77.842
Årets resultat	-87.099	-77.842
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-87.099	-77.842
Disponeret i alt	-87.099	-77.842

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	2.216.132	2.140.788
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	11.406
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.216.132</u>	<u>2.152.194</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.216.132</u>	<u>2.152.194</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.546</u>	<u>6.429</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.546</u>	<u>6.429</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>28.497</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.546</u>	<u>34.926</u>
Aktiver i alt	<u>2.222.678</u>	<u>2.187.120</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
3 Overført resultat	68.005	155.104
Egenkapital i alt	<u>68.005</u>	<u>155.104</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.257.875	1.317.528
Deposita	37.100	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.294.975</u>	<u>1.337.528</u>
Gæld til pengeinstitutter	16.282	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.327	14.297
Gæld til associerede virksomheder	788.936	672.842
Anden gæld	6.153	7.349
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>859.698</u>	<u>694.488</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.154.673</u>	<u>2.032.016</u>
Passiver i alt	<u>2.222.678</u>	<u>2.187.120</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	30/6 2017	30/6 2016
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	2.295.986	2.168.384
Tilgang i årets løb	161.356	127.602
Kostpris 30. juni 2017	2.457.342	2.295.986
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-155.198	-77.316
Årets afskrivninger	-86.012	-77.882
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	-241.210	-155.198
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	2.216.132	2.140.788
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2016	27.036	27.036
Kostpris 30. juni 2017	27.036	27.036
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-15.630	-11.828
Årets afskrivninger	-11.406	-3.802
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	-27.036	-15.630
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	0	11.406
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	155.104	232.946
Årets overførte overskud eller underskud	-87.099	-77.842
	68.005	155.104
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit er der udstedt realkreditpantebrev på kr. 522.000 i ejendommen Industrivej 3. Den bogførte værdi af ejendommen er kr. 699.168.		
Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er der udstedt realkreditpantebrev på kr. 1.016.000 i ejendommen Vestergade 64A. Den bogførte værdi af ejendommen er kr. 1.516.964.		