

VISBORG INDUSTRIHUSE ApS

Thygeslundvej 25

9560 Hadsund

CVR-nr. 36 02 31 98

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. januar 2019

John Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for VISBORG INDUSTRIHUSE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 9. januar 2019

Direktion

John Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i VISBORG INDUSTRIHUSE ApS

Vi har opstillet årsrapporten for VISBORG INDUSTRIHUSE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 9. januar 2019

Eklund Consult

CVR-nr. 14 63 38 71

Eyvind Eklund
Registreret revisor
MNE-nr. mne232

Selskabsoplysninger

Selskabet

VISBORG INDUSTRIHUSE ApS

Thygeslundvej 25
9560 Hadsund

CVR-nr.: 36 02 31 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Mariagerfjord

Direktion

John Jensen

Revisor

Eklund Consult
Timandsvej 2
9560 Hadsund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 83.190, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 1.820.540.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VISBORG INDUSTRIHUSE ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		344.913	336.914
Personaleomkostninger	1	-56.968	-75.900
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		287.945	261.014
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-112.435	-112.434
Resultat før finansielle poster		175.510	148.580
Øvrige finansielle omkostninger		-68.480	-71.635
Resultat før skat		107.030	76.945
Skat af årets resultat	2	-23.840	-17.108
Årets resultat		83.190	59.837
Overført resultat		83.190	59.837
		83.190	59.837

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.955.155	6.047.856
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>19.734</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.955.155</u>	<u>6.067.590</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.955.155</u>	<u>6.067.590</u>
Andre tilgodehavender		<u>610</u>	<u>9</u>
Tilgodehavender		<u>610</u>	<u>9</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>610</u>	<u>9</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.955.765</u></u>	<u><u>6.067.599</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.770.540	1.687.350
Egenkapital		1.820.540	1.737.350
Hensættelse til udskudt skat		1.285.198	1.309.934
Hensatte forpligtelser i alt		1.285.198	1.309.934
Gæld til realkreditinstitutter		2.113.220	2.631.554
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.113.220	2.631.554
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	264.000	0
Banker		302.247	176.904
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.174	29.996
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		72	72
Anden gæld		22.314	55.826
Deposita		114.000	125.963
Kortfristede gældsforpligtelser		736.807	388.761
Gældsforpligtelser i alt		2.850.027	3.020.315
Passiver i alt		5.955.765	6.067.599
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	1.687.350	1.737.350
Årets resultat	0	83.190	83.190
Egenkapital 31. december 2018	50.000	1.770.540	1.820.540

Noter til årsrapporten

	2018	2017		
	DKK	DKK		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	40.500	54.000		
Andre personaleomkostninger	16.468	21.900		
	56.968	75.900		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	48.576	41.844		
Årets udskudte skat	-24.736	-24.736		
	23.840	17.108		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	2018	2018	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.631.554	2.377.220	264.000	1.048.000
	2.631.554	2.377.220	264.000	1.048.000

4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Visborg Industrihuse Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.368, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 5.955.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.