

VISBORG INDUSTRIHUSE ApS

Thygeslundvej 25

9560 Hadsund

CVR-nr. 36 02 31 98

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 20/02 2018

John Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 18. januar 2018

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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 18. januar 2018

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 2017

Hjemsted: Mariagerfjord

Direktion

John Jensen

Revisor

Eklund Consult
Jernbanegade 9
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 2017 udviser et overskud på DKK 59.837, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.737.350.

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 2017 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Bruttofortjeneste		336.914	279.246
Personaleomkostninger	1	<u>-75.900</u>	<u>-76.844</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		261.014	202.402
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-112.434</u>	<u>-112.434</u>
Resultat før finansielle poster		148.580	89.968
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-71.635</u>	<u>-92.104</u>
Resultat før skat		76.945	-2.136
Skat af årets resultat	2	<u>-17.108</u>	<u>447</u>
Årets resultat		<u>59.837</u>	<u>-1.689</u>
Overført resultat		<u>59.837</u>	<u>-1.689</u>
		<u>59.837</u>	<u>-1.689</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.047.856	6.140.557
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>19.734</u>	<u>39.467</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.067.590</u>	<u>6.180.024</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.067.590</u>	<u>6.180.024</u>
Andre tilgodehavender		<u>9</u>	<u>9</u>
Tilgodehavender		<u>9</u>	<u>9</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>9</u>	<u>9</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.067.599</u></u>	<u><u>6.180.033</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.687.350	1.627.513
Egenkapital	3	<u>1.737.350</u>	<u>1.677.513</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.309.934	1.334.670
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.309.934</u>	<u>1.334.670</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.631.554	2.628.560
Langfristede gældsforpligtelser		<u>2.631.554</u>	<u>2.628.560</u>
Banker		176.904	351.018
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.996	18.183
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		72	72
Anden gæld		55.826	51.554
Deposita		125.963	118.463
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>388.761</u>	<u>539.290</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.020.315</u>	<u>3.167.850</u>
Passiver i alt		<u>6.067.599</u>	<u>6.180.033</u>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	54.000	54.000
Andre personaleomkostninger	<u>21.900</u>	<u>22.844</u>
	<u>75.900</u>	<u>76.844</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	41.844	24.288
Årets udskudte skat	<u>-24.736</u>	<u>-24.735</u>
	<u>17.108</u>	<u>-447</u>

3 Egenkapital			
	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	1.627.513	1.677.513
Årets resultat	0	59.837	59.837
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>1.687.350</u>	<u>1.737.350</u>

4 Eventualposter m.v.

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.632, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 6.048.

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