

IVS City of Industry

Sudergade 11
3000 Helsingør

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/06/2018

Peter Christiansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

IVS City of Industry

Sudergade 11

3000 Helsingør

Telefonnummer: 60917274

e-mailadresse: peterus@gmail.com

CVR-nr: 36927623

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har udviklet sig tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

GENERELT

Årsregnskabet for IVS City of Industry for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

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

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

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt

anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	279.132	292.231
Vareforbrug			-73.205
Andre eksterne omkostninger			-629
Ejendomsomkostninger		-45.887	
Administrationsomkostninger		-12.263	
Bruttoresultat		220.982	218.397
Resultat af ordinær primær drift		220.982	218.397
Øvrige finansielle omkostninger		-92.754	-82.987
Ordinært resultat før skat		128.228	135.410
Årets resultat		128.228	135.410
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		128.228	135.410
I alt		128.228	135.410

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		3.110.000	3.110.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.110.000	3.110.000
Anlægsaktiver i alt		3.110.000	3.110.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		258.806	282.345
Andre tilgodehavender			5.700
Tilgodehavender i alt		258.806	288.045
Likvide beholdninger		25.769	22.165
Omsætningsaktiver i alt		284.575	310.210
Aktiver i alt		3.394.575	3.420.210

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		12	12
Andre reserver		252.017	
Overført resultat		128.227	252.017
Egenkapital i alt		380.256	252.029
Gæld til realkreditinstitutter		2.907.109	2.998.576
Deposita		93.000	93.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.000.109	3.091.576
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.810	73.205
Skyldig selskabsskat		3.400	3.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.210	76.605
Gældsforpligtelser i alt		3.014.319	3.168.181
Passiver i alt		3.394.575	3.420.210

Noter

1. Nettoomsætning

Konto	Kontonavn	Momstype	Beløb
	1000Salg af varer/ydelse m/moms		0
	1060Huslejeindtægt uden moms		-279132
	2000Vareforbrug		0
	5025vandafregning uden moms		20000
	5080Reparation og vedligeholdelse		0
	5085rep og vedligehold uden momsafregning		3971,05
	5120Ejendomsforsikring		21916,26
	7080Kontingenter ekskl. moms		1305,5
	7160Erhvervsforsikringer		10958,13
	9200Bankrenter		1307,83
	9205div finansielle udgifter		0
	9225real renter		91446,6