

# Industrivej 59 ApS


CVR-nr. 40 19 11 78

Industrivej 59  
4683 Rønnede

## Årsrapport 2019/20

(regnskabsperiode 1. oktober 2019 - 30. september 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
3. december 2020



---

Jesper Nygaard Ditlefsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Industrivej 59 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønnede, den 3. december 2020

I direktionen:



---

Jesper Nygaard

*Direktør*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Industrivej 59 ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Industrivej 59 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Ballerup, den 3. december 2020

**Lyngen Revisor,**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR-nr.: 31 62 25 65**

Per Eriksen  
statsautoriseret revisor  
mne18500

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Industrivej 59 ApS  
Industrivej 59  
4683 Rønnede

CVR-nr.: 40 19 11 78  
Stiftet: 22. januar 2019  
Hjemsted: Faxe  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Jesper Nygaard Ditlefsen

**Revisor**

Lyngen Revisor,  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Borupvang 3  
2750 Ballerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20	2018/19
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>254.707</b>	<b>175.116</b>
Af- og nedskrivninger	1	-143.267	-93.292
<b>Driftsresultat</b>		<b>111.440</b>	<b>81.824</b>
Finansielle omkostninger		-60.500	-58.421
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>50.940</b>	<b>23.403</b>
Skat af årets resultat	2	-11.263	-5.100
<b>Årets resultat</b>		<b>39.677</b>	<b>18.303</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		39.677	18.303
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>39.677</b>	<b>18.303</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	Note	2020	2019
Grunde og bygninger	3	4.426.466	4.569.733
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.426.466</b>	<b>4.569.733</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.426.466</b>	<b>4.569.733</b>
Andre tilgodehavender	5	4.833	4.833
Periodeafgrænsningsposter		5.053	7.752
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>5.058</b>	<b>12.585</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73.320</b>	<b>1.474</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.378</b>	<b>14.059</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.504.844</b>	<b>4.583.792</b>

## Balance pr. 30. september

### Passiver

	Note	2020	2019
Anpartskapital		500.000	500.000
Overført resultat		50.444	10.767
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>550.444</b>	<b>510.767</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	23.500	5.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.500</b>	<b>5.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.366.176	2.486.846
Gæld til moderselskabet	6	1.417.728	547.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.783.904</b>	<b>3.034.371</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	121.668	120.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	16.611
Selskabsskat		4.884	0
Anden gæld		7.944	30.885
Gæld til kapitalejere		0	865.938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>146.996</b>	<b>1.033.554</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.930.900</b>	<b>4.067.925</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.504.844</b>	<b>4.583.792</b>
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	143.267	93.292
	<u>143.267</u>	<u>93.292</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	4.884	0
Underskud udnyttet i sambeskatning	-12.021	0
Regulering af udskudt skat	18.400	5.100
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>11.263</u>	<u>5.100</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	4.663.025	0
Årets tilgang	0	4.663.025
	<u>4.663.025</u>	<u>4.663.025</u>
Kostpris 30. september	4.663.025	4.663.025
Afskrivninger 1. oktober	93.292	0
Årets afskrivninger	143.267	93.292
	<u>236.559</u>	<u>93.292</u>
Afskrivninger 30. september	236.559	93.292
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>4.426.466</u>	<u>4.569.733</u>

## Noter

	2020	2019		
<b>4 Egenkapital</b>				
Anpartskapital 1. oktober	500.000	500.000		
Anpartskapital 30. september	500.000	500.000		
Overført resultat 1. oktober	10.767	0		
Stiftelsesomkostninger	0	-7.536		
Forslag til årets resultatfordeling	39.677	18.303		
Overført resultat 30. september	50.444	10.767		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. oktober	0	0		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0		
Udbetalt udbytte	0	0		
Forslag til årets resultatfordeling	0	0		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. september	0	0		
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>550.444</b>	<b>510.767</b>		
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skat 1. oktober	5.100	0		
Regulering af udskudt skat i året	18.400	5.100		
	<b>23.500</b>	<b>5.100</b>		
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	30. september 2020	næste år	andel	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.487.844	121.668	2.366.176	1.870.976
Gæld til moderselskabet	1.417.728	0	1.417.728	0
	<b>3.905.572</b>	<b>121.668</b>	<b>3.783.904</b>	<b>1.870.976</b>

## Noter

### **7 Eventualforpligtelser og leasing**

#### *Eventualforpligtelser*

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med moderselskabet Feiber A/S. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.488, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 2.700, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 4.426.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 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

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning (lejeindtægter) fratrukket årets vareforbrug (driftsomkostninger), andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på lejere mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	15-30 år
-----------	----------

Scrapværdien for selskabets bygning udgør 0 % af anskaffessummen.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udløsing i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.