



Tlf: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

## INDUSTRIVEJ BRAMMING APS

### ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juni 2014

---

Thorbjørn Lauridsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Industrivej Bramming ApS Sletten 125 6800 Varde
	CVR-nr.: 34 21 49 72 Stiftet: 11. januar 2012 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thorbjørn Lauridsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2014 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Industrivej Bramming 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 16. maj 2014

Direktion

---

Thorbjørn Lauridsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Industrivej Bramming ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Industrivej Bramming ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 13 og ledelsesberetningen afsnit 2. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af ejendommenes værdi.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ølgod, den 16. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henning K. Nielsen  
Statsautoriseret revisor

Torben Poulsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervs- og beboelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdiurdering af ejendommene pr. 31. december 2013 er der anvendt et basis afkastningsgrad på gns. 9%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 1.263 tkr.

Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastningskravet ændres +/- 0,25%, vil den opgjorte værdi ændre sig med +41 tkr. eller -44 tkr.

Resultatopgørelsen og egenkapitalen vil således blive påvirket med disse ændringer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 75.123 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 1.263.627 kr. og en egenkapital på 213.446 kr.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Industrivej Bramming ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Tilgodehavender

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

#### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>133.943</b>	<b>63</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendom.....		7.410	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>141.353</b>	<b>63</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-46.529	-47
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>94.824</b>	<b>16</b>
Skat af årets resultat.....	1	-19.701	-3
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>75.123</b>	<b>13</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		75.123	13
<b>I ALT</b> .....		<b>75.123</b>	<b>13</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.263.005	1.195
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>1.263.005</b>	<b>1.195</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.263.005</b>	<b>1.195</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		622	26
Andre tilgodehavender.....		1.933	7
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.555</b>	<b>33</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.555</b>	<b>33</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.265.560</b>	<b>1.228</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		88.446	13
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>213.446</b>	<b>138</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		18.000	11
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>18.000</b>	<b>11</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		547.513	579
Banklån.....		175.000	200
Anden gæld.....		9.000	39
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>731.513</b>	<b>818</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	49.000	49
Gæld til pengeinstitutter.....		128.492	99
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.256	15
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		94.153	65
Selskabsskat.....		12.700	0
Anden gæld.....		0	33
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>302.601</b>	<b>261</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.034.114</b>	<b>1.079</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.265.560</b>	<b>1.228</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

## NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.701	-8	
Regulering af udskudt skat.....	7.000	11	
	<b>19.701</b>	<b>3</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2013.....	1.195.130
Tilgang.....	67.875
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>	<b>1.263.005</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>	<b>1.263.005</b>

Den regnskabsmæssige værdi fordeles således:

Industrivej 17, Bramming, 1.068.332 kr.

Mælkevejen 6, Horne, 126.798 kr.

Tarmvej 82, Lønborg, 67.875 kr.

**Egenkapital**

3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	13.323	138.323
Forslag til årets resultatdisponering.....		75.123	75.123
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>125.000</b>	<b>88.446</b>	<b>213.446</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	602.583	571.513	24.000	447.000
Banklån.....	225.000	200.000	25.000	75.000
Anden gæld.....	39.000	9.000	0	0
	<b>866.583</b>	<b>780.513</b>	<b>49.000</b>	<b>522.000</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Hæftelse i sambeskatningen</i> Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Troya Holding ApS og søsterselskabet Øster Vedstedvej ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.  Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Troya Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.	5
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Udover den angivne prioritetsgæld, er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på 350.000 kr. til sikkerhed for bankgæld, stort 328.491 kr.  Den bogførte værdi af den pantsatte ejendom er følgende: Industrivej 17, 1.068.332 kr.	6
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b> Selskabets erhvervs- og beboelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.  Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.  Ved markedsværdiurdering af ejendommene pr. 31. december 2013 er der anvendt et basis afkastningsgrad på gns. 9%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 1.263 tkr.  Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.  Såfremt afkastningskravet ændres +/- 0,25% vil den opgjorte værdi ændre sig med +41 t.kr. eller -44 t.kr.  Resultatopgørelsen og egenkapitalen vil således blive påvirket med disse ændringer.	7