

**Industrivej Bramming ApS**

**Sletten 125, 6800 Varde**

---

**Årsrapport for**

**2014**

---

**CVR-nr. 34 21 49 72**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2015.



---

Thorbjørn Lauridsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Industrivej Bramming ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 19. maj 2015

### Direktion



Thorbjørn Lauridsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i Industrivej Bramming ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Industrivej Bramming ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Supplerende oplysninger


#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 1 og ledelsesberetningen afsnit 2. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målning af ejendommenes værdi.

Esbjerg, den 19. maj 2015

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Æbleø-Nielsen  
statsautoriseret revisor

## 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 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thorbjørn Lauridsen
<b>Revisor</b>	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	Skjern Bank, Kongensgade 58, 6700 Esbjerg
<b>Modervirksomhed</b>	Troya Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendomme omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -8 t.kr. mod 134 t.kr. sidste år.

Det ordinære resultat efter skat udgør -36 t.kr. mod 75 t.kr. sidste år. Årets resultat er påvirket af frasalg af ejendom.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Ledelsen forventer at resultatet for 2015 forbedres.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Industrivej Bramming ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Industrivej Bramming ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter levandørgæld og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-7.984</b>	<b>133.943</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-7.410	7.410
<b>Driftsresultat</b>	<b>-15.394</b>	<b>141.353</b>
Andre finansielle indtægter	73	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-58.851	-46.530
<b>Resultat før skat</b>	<b>-74.172</b>	<b>94.823</b>
3 Skat af årets resultat	38.400	-19.700
<b>Årets resultat</b>	<b>-35.772</b>	<b>75.123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	75.123
Disponeret fra overført resultat	-35.772	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-35.772</b>	<b>75.123</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2014	2013
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Investeringsejendomme	194.673	1.263.005
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>194.673</u>	<u>1.263.005</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>194.673</u></b>	<b><u>1.263.005</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	622
4	Udskudte skatteaktiver	800	0
	Tilgodehavende selskabsskat	19.600	0
	Andre tilgodehavender	24.821	1.933
	Tilgodehavender i alt	<u>45.221</u>	<u>2.555</u>
	Likvide beholdninger	<u>478.356</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>523.577</u></b>	<b><u>2.555</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>718.250</u></b>	<b><u>1.265.560</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	52.674	88.446
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>177.674</b>	<b>213.446</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	0	18.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>18.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	522.513
7	Gæld til pengeinstitutter	0	200.000
	Deposita	23.400	9.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.400	731.513
	Kortfristet del af langfristet gæld	193.750	49.000
	Gæld til pengeinstitutter	105.222	128.491
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.943	18.257
	Gæld til tilknyttede virksomheder	208.261	94.153
	Selskabsskat	0	12.700
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	517.176	302.601
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>540.576</b>	<b>1.034.114</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>718.250</b>	<b>1.265.560</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent, Beboelsesejendomme	6,25%
Laveste afkastprocent, Beboelsesejendomme	5,50%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	6.221	0
Andre renteomkostninger	<u>52.630</u>	<u>46.530</u>
	<b><u>58.851</u></b>	<b><u>46.530</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-19.600	12.700
Årets regulering af udskudt skat	<u>-18.800</u>	<u>7.000</u>
	<b><u>-38.400</u></b>	<b><u>19.700</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>4. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver primo	-18.000	-11.000
Udskudt skat af årets resultat	18.800	-7.000
	<b>800</b>	<b>-18.000</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	0	-18.800
Låneomkostninger	800	800
	<b>800</b>	<b>-18.000</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	88.446	13.323
Årets overførte overskud eller underskud	-35.772	75.123
	<b>52.674</b>	<b>88.446</b>
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Skjern Bank, konto 474908	193.750	200.000
	193.750	200.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-193.750	0
	<b>0</b>	<b>200.000</b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

## Noter

---

### 9. **Eventualposter** **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Troya Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.