

Ejendommen Industrivej 65 I/S

(CVR-nr. 29610045)

Storegade 15, Bramming

Årsrapport for 2014

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. april 2015

Dirigent: Birthe Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 for Ejendommen Industrivej 65 I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 10. april 2015

Birthe Iversen på vegne af B. Iversen Invest ApS

Jørn Iversen på vegne af J. Iversen Invest ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Ejendommen Industrivej 65 I/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 65 I/S for perioden 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Bramming, den 31. marts 2015

DANREVI, BRAMMING
Godkendt revisionsaktieselskab

Poul Møller, HD(R)
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendommen Industrivej 65 I/S
Storegade 15
6740 Bramming

CVR-nr.: 29 61 00 45
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Birthe Iversen

Revisor

DANREVI, BRAMMING
Godkendt revisionsaktieselskab
Jernbanegade 4
6740 Bramming

Ejerforhold

J. Iversen Invest ApS, Storegade 15, 6740 Bramming
B. Iversen Invest ApS, Storegade 15, 6740 Bramming

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Interessentskabets aktivitet og indtjening har forløbet i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat udgør et underskud på kr. 48.130.

Interessentskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.204.370 og en egenkapital på kr. 447.966, hvilket svarer til en soliditet på 9%.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Virksomhedens ejendom er udlejet og der forventes en positiv indtjening for det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 65 I/S for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til sal, administration og lokaler mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

I interessentskabet udgiftsføres ikke skat af årets indkomst. Indkomsten beskattes ved interessenterne.

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 kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	245 t.kr.

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2014 TIL 31. DECEMBER 2014

	2014	2013 (t.kr.)
BRUTTOFORTJENESTE	130.363	139
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-34.080	-34
DRIFTSRESULTAT	96.283	105
Andre finansielle indtægter.....	2.298	2
Andre finansielle omkostninger	-146.711	-86
RESULTAT FØR SKAT	-48.130	21
ÅRETS RESULTAT	-48.130	21
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-48.130	21
DISPONERET I ALT	-48.130	21

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

	2014	2013 (t.kr.)
1 Investeringsejendomme.....	4.282.123	1.634
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	119.000	0
Materielle anlægsaktiver	4.401.123	1.634
ANLÆGSAKTIVER	4.401.123	1.634
Andre tilgodehavender.....	760.113	81
Tilgodehavender	760.113	81
Periodisering	43.109	0
Værdipapirer og kapitalandele	43.109	0
Likvide beholdninger	25	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	803.247	81
AKTIVER	5.204.370	1.715

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

PASSIVER

	2014	2013 (t.kr.)
Virksomhedskapital	496.096	475
Overført resultat	-48.130	21
2 EGENKAPITAL	447.966	496
Prioritetsgæld	2.188.511	692
Kreditinstitutter	1.643.942	497
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.832.453	1.189
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	165.673	0
Kreditinstitutter	734.779	0
Anden gæld	23.499	30
Kortfristede gældsforpligtelser	923.951	30
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.756.404	1.219
PASSIVER	5.204.370	1.715
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	1.948.672	0
Tilgang i årets løb	2.682.417	119.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2014	4.631.089	119.000
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-314.886	0
Årets af-/nedskrivninger	-34.080	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2014	-348.966	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>4.282.123</u>	<u>119.000</u>

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	496.096	0	496.096
Overført resultat	0	-48.130	-48.130
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	496.096	-48.130	447.966
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	691.418	2.304.184	115.673	1.775.984
Kreditinstitutter.....	497.500	1.693.942	50.000	1.460.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.188.918	3.998.126	165.673	3.235.984
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

4 Eventualposter mv.

Interessentskabet har ved momsregistreringen forpligtiget sig til at svare moms af lejeindtægterne for en periode af mindst 10 år.

Afmeldes interessentskabet fra registreringen inden ovennævnte periode på 10 år, skal den refunderede moms på bygninger, t.kr. 663, tilbagebetales, dog med fradrag af 10% pr. år regnet fra ibrugtagningsåret.

Reguleringsforpligtigelsen udgør pr. 31. december 2014 kr. 662.854.

NOTER

2014 2013
(t.kr.)

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I grunde og bygninger er der til realkreditinstitut udstedt pantebrev, nominelt t.kr. 2.400. Restgælden udgør t.kr. 2.356. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2014 t.kr. 4.282.

I grunde og bygninger er der til kreditinstitut udstedt ejerpantebrev, nominelt t.kr. 1.700. Restgælden udgør t.kr. 1.731. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2014 t.kr. 4.282.