

Ejendommen Industrivej 65 I/S

(CVR-nr. 29610045)

Storegade 15, Bramming

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. februar 2017

Dirigent: Jørn Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 30. september 2016

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 30. september 2016 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. 30. september 2016 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 16. november 2016

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 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. september 2016 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 16. november 2016

DANREVI, BRAMMING
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 24257614

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 - 30. september
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

Årets resultat udgør et underskud på kr. 560.

Interessentskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.261.852 og en egenkapital på kr. 430.213, hvilket svarer til en soliditet på 10%.

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 2016 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.

Regnskabsåret 2016 er selskabets omlægningsår, der omfatter perioden 1. januar – 30. september 2019 (9 måneder).

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 samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

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 gæld samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsjendomme 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	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2016 TIL 30. SEPTEMBER 2016

	2016 (9 mdr.)	2015 (t.kr.)
BRUTTOFORTJENESTE	186.278	244
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-74.721	-100
DRIFTSRESULTAT	111.557	144
Andre finansielle omkostninger	-112.117	-161
RESULTAT FØR SKAT	-560	-17
ÅRETS RESULTAT	-560	-17
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-560	-17
DISPONERET I ALT	-560	-17

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015 (t.kr.)
1 Grunde og bygninger.....	4.128.598	4.194
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	98.175	107
Materielle anlægsaktiver	4.226.773	4.301
ANLÆGSAKTIVER	4.226.773	4.301
Periodisering	35.079	32
Værdipapirer og kapitalandele	35.079	32
OMSÆTNINGSAKTIVER	35.079	32
AKTIVER	4.261.852	4.333

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

PASSIVER

	2016	2015 (t.kr.)
Virksomhedskapital	430.773	448
Overført resultat	-560	-17
2 EGENKAPITAL	430.213	431
Prioritetsgæld	1.990.293	2.045
Kreditinstitutter	1.579.699	1.613
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.569.992	3.658
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	167.937	197
Kreditinstitutter	37.162	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.000	0
Anden gæld	28.548	47
Kortfristede gældsforpligtelser	261.647	244
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.831.639	3.902
PASSIVER	4.261.852	4.333
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	4.631.090	119.000
Kostpris 30. september 2016	4.631.090	119.000
Af-/nedskrivninger, primo	-436.696	-11.900
Årets af-/nedskrivninger	-65.796	-8.925
Af-/nedskrivninger 30. september 2016	-502.492	-20.825
Materielle anlægsaktiver i alt.....	4.128.598	98.175

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	430.773	0	430.773
Overført resultat	0	-560	-560
	430.773	-560	430.213

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.189.102	2.102.230	111.937	1.572.187
Kreditinstitutter.....	1.666.663	1.635.699	56.000	1.262.000
	3.855.765	3.737.929	167.937	2.834.187

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. 30. september 2016 t.kr. 530.

NOTER

2016 2015
(t.kr.)

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Interessentskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 2.400 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 4.129.

Interessentskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for kreditinstitutgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 1.700 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 4.129.