

**Ejendomsselskabet Industriskellet 20 A/S
Industriskellet 20
2635 Ishøj**

Årsrapport

1. januar 2012 til 31. december 2012

CVR-nr. 25487486

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17 /6 2013

Mette Hugger Trojaborg
Dirigent

TimeVision Brøndby
Godkendt Revisionsaktieselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Telefax: +45 4355 0506
Mail: tv.brondby@time.dk

CVR nr.: 19 00 04 35
Bank: 5470 2083934
Web: www.timevision.dk

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Noter	12
Andre noteoplysninger	15

Selskab	Ejendomsselskabet Industriskellet 20 A/S Industriskellet 20 2635 Ishøj
	CVR. nr.: 25487486
Direktion	Mette Hugger Trojaborg
Bestyrelse	Ulrik Bayer Formand
	Mette Hugger Trojaborg Mads Trojaborg
Ejerforhold	Hugger Holding ApS, Olsbæk Strandvej 73, 2670 Greve
Revisor	TimeVision Brøndby Godkendt Revisionsaktieselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2012 til 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Industriskellet 20 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 17. juni 2013

Direktionen:

Mette Hugger Trojborg

Bestyrelsen:

Ulrik Bayer
Formand

Mette Hugger Trojborg

Mads Trojborg

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industriskellet 20 A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industriskellet 20 A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 17. juni 2013

TimeVision Brøndby

Godkendt Revisionsaktieselskab

Jens Sørensen
Registreret revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, idet ledelsen har vurderet, at værdiansættelsen af selskabets ejendom til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger ikke giver et retvisende billede af selskabets værdier.

Regnskabspraksis er derfor ændret, så der foretages opskrivning af anlægsaktiver til dagsværdi, hvis det vurderes, at denne væsentligt afviger fra den historiske kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Da forholdet der danner grundlag for opskrivningen til dagsværdi, først er relevant ved udgangen af 2012, har ændringen i anvendt regnskabspraksis alene effekt for indeværende regnskabsår.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har påvirket balancen pr. 31. december 2012 således:

Merværdi på ejendommen	TDKK 5.345
Tilgang på opskrivningshenslæggelser (egenkapitalen)	TDKK 4.061
Udskudt skat på opskrivning	TDKK 1.354

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Indtægtskriterier

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved lejeindtægternes forfald.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter afskrivning af merværdier ved anskaffelsen og reduceret med datterselskabsvirksomheders skat og regulering af udskudt skat, samt udloddet udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med alle tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.300 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der indgår forventede brugstider som følger:
Grunde og bygninger

Brugstid
50 år

Vurderes det, at dagsværdien af grunde og bygninger, væsentligt overstiger kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger, foretages der opskrivning, så den regnskabsmæssige værdi afspejler, den vurderede højere dagsværdi.

Aktiver der er foretaget opskrivning på, er omfattet af den årlige vurdering af indikationer for værdiforringelse som beskrevet under "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Et beløb svarende til opskrivningen med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i posten "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

Afskrivning på opskrivningen foretages over det pågældende aktivs vurderede resterende brugstid.

Leasingkontrakter

Ydelser i forbindelse med finansiel- og operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under "Andre noteoplysninger".

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsregnskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

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 udligning 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

	2012 DKK	2011 DKK
Perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012		
Bruttofortjeneste	503.580	449.150
Afskrivninger, anlægsaktiver	-69.888	-69.888
Resultat før finansielle poster	433.692	379.262
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.565.564	102.355
2 Finansielle indtægter	195.016	229.692
Finansielle omkostninger	-113.380	-132.154
Resultat før skat	-2.050.236	579.155
3 Skat af årets resultat	-126.330	-119.189
Årets resultat	-2.176.566	459.966

Resultatdisponering

Selskabets resultater foreslås disponeret således:

Overført resultat, primo	82.444	-377.522
Årets resultat	-2.176.566	459.966
Til disposition	-2.094.122	82.444
Overført resultat	-2.066.622	82.444
Resultatdisponering i alt	-2.066.622	82.444

Balance

	2012 DKK	2011 DKK
Aktiver pr. 31. december 2012		
4 Grunde og bygninger	9.100.000	3.754.636
Materielle anlægsaktiver i alt	9.100.000	3.754.636
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
Anlægsaktiver i alt	9.100.000	3.754.636
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.167.162
Tilgodehavender i alt	0	3.167.162
Likvide beholdninger	20	35
Omsætningsaktiver i alt	20	3.167.197
Aktiver i alt	9.100.020	6.921.833

Balance

	2012 DKK	2011 DKK
Passiver pr. 31. december 2012		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Reserve for opskrivninger	4.061.438	0
Overført resultat	-2.066.622	82.444
Egenkapital i alt	2.494.816	582.444
8 Hensættelser til udskudt skat	1.470.379	163.385
Hensatte forpligtelser i alt	1.470.379	163.385
9 Prioritetsgæld	4.393.093	4.701.068
Depositum husleje	331.080	331.080
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	623.681
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.724.173	5.655.829
10 Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	301.591	283.520
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.000	20.000
11 Selskabsskat	0	136.050
Anden gæld	82.061	80.605
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	410.652	520.175
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.605.204	6.339.389
Passiver i alt	9.100.020	6.921.833

	2012 DKK	2011 DKK
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-2.952.105	146.606
Selskabsskat vedrørende tilknyttede virksomheder	141.648	122.525
Regulering af udskudt skat tilknyttede virksomheder	244.893	-166.776
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	-2.565.564	102.355
2 Finansielle indtægter		
Renter af omsætningsaktiver vedrørende tilknyttede virksomheder	195.016	229.692
Finansielle indtægter i alt	195.016	229.692
3 Skat af årets resultat		
Selskabsskat af skattepligtig indkomst	145.650	136.050
Regulering af udskudt skat	-19.320	-16.861
Skat af årets resultat i alt	126.330	119.189
4 Grunde og bygninger		
Samlet anskaffelsessum primo	4.546.700	4.546.700
Samlet anskaffelsessum	4.546.700	4.546.700
Årets opskrivninger	5.415.252	0
Samlede opskrivninger	5.415.252	0
Samlede afskrivninger primo	-792.064	-722.176
Årets afskrivninger	-69.888	-69.888
Samlede afskrivninger	-861.952	-792.064
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	9.100.000	3.754.636

Seneste offentlige ejendomsværdi er opgjort til DKK 5.950.000

	2012 DKK	2011 DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Samlet anskaffelsessum primo	500.000	500.000
Tilgang	4.589.877	0
Afgang til kostpriser	-5.089.877	0
Samlet anskaffelsessum	0	500.000
Værdireguleringer, primo	-500.000	-500.000
Årets resultatandele før skat	-1.584.254	146.606
Skat vedrørende resultatandele	386.541	-44.251
Afgang værdireguleringer	500.000	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	1.197.713	-102.355
Samlet værdiregulering	0	-500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	0	0

Kapitalandelen består af aktier i Trojaborg Forlag A/S, med hjemsted i Ishøj Kommune, nom. kr. 500.000. Ejerandelen er afhændet pr. 31. december 2012.

6 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital i alt	500.000	500.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Reserve for opskrivninger

Årets opskrivninger	4.061.438	0
Reserve for opskrivninger i alt	4.061.438	0

8 Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat, primo	163.385	180.246
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	1.306.994	-16.861
Hensættelser til udskudt skat i alt	1.470.379	163.385

9 Prioritetsgæld

Nykredit	4.694.684	4.984.588
Andel der forfalder inden 1 år, overført til kortfristet gæld	-301.591	-283.520
Prioritetsgæld i alt	4.393.093	4.701.068

Langfristet gæld der forfalder til betaling mere end 5 år efter regnskabsårets udløb udgør DKK 3.178.190.

	2012 DKK	2011 DKK
10 Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år		
Langfristet gæld der forfalder inden 1 år	301.591	283.520
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år i alt	301.591	283.520
11 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	136.050	145.125
Skat af årets resultat	145.650	136.050
Betalt skat sambeskatning	-281.700	-145.125
Selskabsskat i alt	0	136.050

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af selskabets ejendom samt at besidde kapitalandelene i datterselskabet.

Kapitalandelene i datterselskabet er pr. 31. december 2012 solgt til Hugger Holding ApS.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de med selskabet sambeskattede selskaber for skattebetalinger.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Kursværdien på prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 4.373.

Til sikkerhed for søsterselskabets mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 9.180.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 9.100.

Leje- og leasingforpligtelser

Virksomheden har leje- og leasingforpligtelser, som ikke er indregnet i balancen, der på balancedagen udgør:

Leasing af kontorinventar variabel leasingafgift på TDKK 6 pr. måned med en resterende løbetid på 55 måneder.