

INDUSTRI-PARKEN 1 ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2014

Claus Nielsen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	INDUSTRI-PARKEN 1 ApS Toldbod Plads 2 9000 Aalborg Telefonnummer: 98775030 e-mailadresse: bd@hna.dk CVR-nr: 32069800 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Jyske Bank Bredgade 80 9830 Tårs
Revisor	REVISION VEST STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Niels Juels Vej 108 9900 Frederikshavn CVR-nr: 11901840

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Industriparken 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30/05/2014

Direktion

Claus Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Industriparken 1 ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Industriparken 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 vurderingen 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 vor 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 oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på at forhandlinger med pengeinstitut om selskabets fremtidige kreditfaciliteter ikke er afsluttet. Det er ledelsens vurdering at forhandlingerne resulterer i fornyelse af kreditfaciliteterne, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift. Forholdet er beskrevet i ledelsens beretning og note 1.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på, det i ledelsens beretning nævnte forhold om usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendomme. Selskabets udlejningsejendom måles til dagsværdi og det er vores vurdering at målingen af dagsværdien er behæftet med betydelig usikkerhed. Forholdet er omtalt i note 2.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Frederikshavn, 30/05/2014

Per Nilsson
statsautoriseret revisor
REVISIONVEST STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift af udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat og økonomisk udvikling blev som forventet.

Særlige risici

Selskabets udlejningsejendom er indregnet til markedsværdi, idet vurderingsgrundlaget er ændret således at dette svarer til en forventet handelspris ved handel mellem uafhængige parter i det nuværende marked og med en sædvanlig realisationsproces.

Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked præget af få handler knytter der sig for tiden en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

Indregning og måling af selskabets indtægter, udgifter og balanceposter er ikke forbundet med usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets revolverende kreditfaciliteter fornys årligt, og det er ledelsens forventning at de igangværende forhandlinger herom vil indebære, at der er fornøden likviditet til selskabets fortsatte drift.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med Årsregnskabsloven § 32.

Lejeindtægter og omkostninger er periodiseret og indregnet i resultatopgørelsen således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Værdireguleringer på finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med de opstår.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Udlejningsejendommen er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet med udgangspunkt i det forventede afkast og en forrentning på 6,5 %.

Opskrivning på ejendommen indregnes i reserve for opskrivninger, med værdien reduceret med udskudt skat af opskrivningen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

TILGODEHAVENDER M.V.

Tilgodehavender er optaget efter en individuel vurdering til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Prioritetsgæld måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og øvrige datterselskaber. Skat af årets skattepligtige indkomst fordeles i forhold til selskabernes skattepligtige indkomst, med fuld fordeling af værdi af skattemæssige underskud.

Der er afsat udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		448.713	434.469
Resultat af ordinær primær drift		448.713	434.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-700	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		67.792	62.069
Andre finansielle indtægter		58	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.411	-1.200
Andre finansielle omkostninger		-288.316	-355.978
Ordinært resultat før skat		226.136	139.360
Ekstraordinært resultat før skat		226.136	139.360
Skat af årets resultat		-44.979	-34.841
Årets resultat		181.157	104.519
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		181.157	104.519
I alt		181.157	104.519

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		7.600.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt		7.600.000	0
Anlægsaktiver i alt		7.600.000	0
Fremstillede varer og handelsvarer		0	7.600.700
Varebeholdninger i alt		0	7.600.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.642	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.820.723	1.584.667
Tilgodehavende skat		176	0
Andre tilgodehavender		0	13.110
Periodeafgrænsningsposter		1.723	1.670
Tilgodehavender i alt		1.837.264	1.599.447
Omsætningsaktiver i alt		1.837.264	9.200.147
AKTIVER I ALT		9.437.264	9.200.147

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		392.391	211.234
Egenkapital i alt		517.391	336.234
Hensættelse til udskudt skat		86.567	41.412
Hensatte forpligtelser i alt		86.567	41.412
Gæld til realkreditinstitutter		4.347.370	0
Deposita		233.535	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.580.905	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.346.429
Gæld til banker		4.124.129	4.139.064
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	233.535
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		36.676	35.265
Anden gæld		91.596	68.208
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.252.401	8.822.501
Gældsforpligtelser i alt		8.833.306	8.822.501
PASSIVER I ALT		9.437.264	9.200.147

Noter

1. Oplysning om usikkerhed om going concern

Forhandlinger med pengeinstitut om fornyelse af selskabets kreditfaciliteter er på balance-dagen endnu ikke afsluttet. Forhandlingerne er et led i det almindelige samarbejde med pengeinstituttet, og ledelsen forventer at forhandlingerne resulterer i at den fornødne likviditet til selskabets fortsatte drift sikres.

2. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Udlejningsejendommen er optaget til dagsværdi, som den er vurderet af selskabets ledelse. Vurderingen er foretaget på baggrund af budget over ejendommens drift og et afkastkrav på 6,5 %.

Som følge af den globale og finansielle uro, den økonomiske afmatning samt et usikkert ejendomsmarked præget af få handler knytter der sig for tiden en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendomme.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige koncernselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for selskabets mellemværende med Jyske Bank A/S er stillet følgende:

Ejerpantebrev i ejendom, stort kr. 3.000.000, der giver pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 7.600.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 4.346 er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør tkr. 7.600.

Til sikkerhed for de tilknyttede selskaber, Metuonis Kapital ApS, Metuonis Development ApS og Nørrekobbel ApS's mellemværende med Jyske Bank, er stillet ejerpantebrev stort t.kr. 3.000, med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 7.600.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Nørrekobbel ApS's samlede mellemværende med Jyske Bank.