

Industribo Byg A/S

Energivej 35, 8722 Hedensted

CVR-nr. 15 58 32 07

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2023

Dirigent:


Kate Stausgaard

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Industribo Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

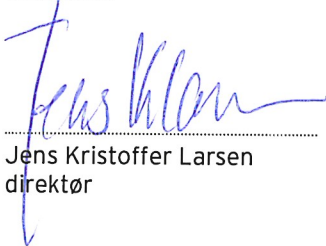
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

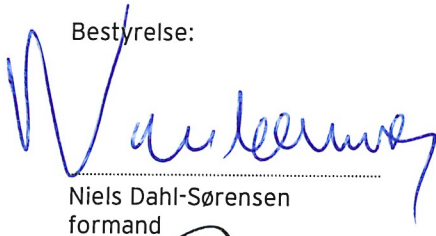
Hedensted, den 9. november 2023

Direktion:

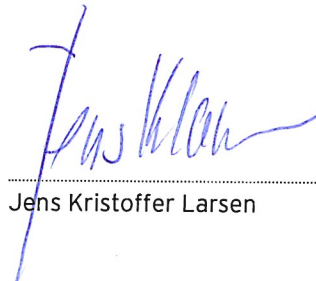


Jens Kristoffer Larsen
direktør

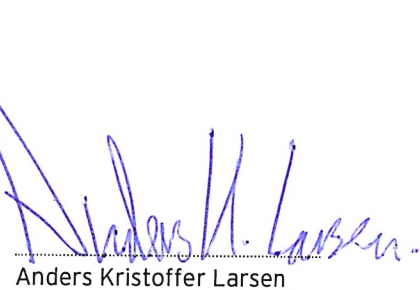
Bestyrelse:



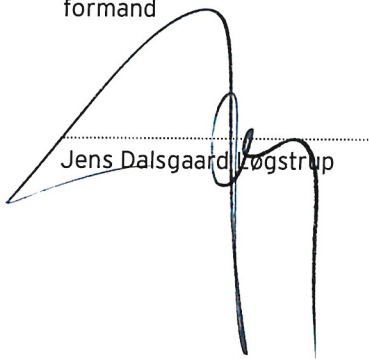
Niels Dahl-Sørensen
formand



Jens Kristoffer Larsen



Anders Kristoffer Larsen



Jens Dalsgaard Løgstrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Industribo Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Industribo Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 9. november 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820



Søren Strandgaard Nielsen
statsaut. revisor
mne47823

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Industribo Byg A/S
Adresse, postnr., by	Energivej 35, 8722 Hedensted
CVR-nr.	15 58 32 07
Stiftet	5. august 1991
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Niels Dahl-Sørensen, formand Jens Kristoffer Larsen Anders Kristoffer Larsen Jens Dalsgaard Løgstrup
Direktion	Jens Kristoffer Larsen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 9.275 t.kr. mod et overskud på 81.608 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 125.731 t.kr.

Virksomhedens resultat er negativt påvirket af årets dagsværdireguleringer på -15.777 t.kr. fra investeringsejendomme. Investeringsejendomme består blandt andet af et større byggeprojekt af et logistikcenter i Padborg, fordelt på 3 etaper, som er under opførelse, hvor 1. etape af byggeprojektet er blevet færdiggjort i regnskabsåret. Årets dagsværdiregulering fra byggeprojektet udgør -20.892 t.kr., og er afledt af projektets fremdrift samt byggemodning. Den resterende dagsværdiregulering på 5.115 t.kr. vedrører virksomhedens øvrige industriejendomme og erhvervsgrunde. Der henvises til note 7 i årsrapporten, hvor centrale forudsætninger for de opgjorte dagsværdier er oplyst.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	8.089.968	7.977.189
3	Personaleomkostninger	-2.460.806	-1.834.484
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-475.319	-562.247
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	5.153.843	5.580.458
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-15.777.475	99.695.417
	Resultat før finansielle poster	-10.623.632	105.275.875
5	Finansielle omkostninger	-1.257.734	-648.229
	Resultat før skat	-11.881.366	104.627.646
6	Skat af årets resultat	2.605.998	-23.019.710
	Årets resultat	<u>-9.275.368</u>	<u>81.607.936</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-9.275.368	81.607.936
		<u>-9.275.368</u>	<u>81.607.936</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	347.481.001	295.956.984
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	189.468	564.788
		<u>347.670.469</u>	<u>296.521.772</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>347.670.469</u>	<u>296.521.772</u>
	Omsætningsaktiver		
9	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	303.516	493.983
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	417.500	8.750
	Tilgodehavende selskabsskat	248.398	0
	Andre tilgodehavender	2.347.220	1.895.698
	Periodeafgrænsningsposter	360.956	235.069
		<u>3.677.590</u>	<u>2.633.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.020.551</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.677.590</u>	<u>3.654.051</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>351.348.059</u></u>	<u><u>300.175.823</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>125.230.715</u>	<u>134.506.083</u>
	Egenkapital i alt	<u>125.730.715</u>	<u>135.006.083</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	<u>31.879.700</u>	<u>34.237.300</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>31.879.700</u>	<u>34.237.300</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	27.074.307	28.814.281
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.350.145	29.350.145
	Skyldig selskabsskat	0	533.810
		<u>57.424.452</u>	<u>58.698.236</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.063.250	2.614.913
	Gæld til banker	123.017.737	62.331.395
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.815.833	4.440.003
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.313.073	1.634.070
	Skyldig selskabsskat	533.810	688.485
	Deposita	491.000	491.000
	Anden gæld	78.489	34.338
		<u>136.313.192</u>	<u>72.234.204</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>193.737.644</u>	<u>130.932.440</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>351.348.059</u></u>	<u><u>300.175.823</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Sikkerhedsstillelser
- 13 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	52.898.147	53.398.147
Overført via resultatdisponering	0	81.607.936	81.607.936
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	134.506.083	135.006.083
Overført via resultatdisponering	0	-9.275.368	-9.275.368
Egenkapital 30. juni 2023	500.000	125.230.715	125.730.715

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Industribo Byg A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Restværdien forventes at udgøre 0 % for andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, med undtagelse af investeringsejendomme, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af den afkastbaserede model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Begivenheder efter balancedagen

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

kr.	2022/23	2021/22
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.385.475	1.795.464
Pensioner	29.090	17.892
Andre omkostninger til social sikring	43.587	19.412
Andre personaleomkostninger	2.654	1.716
	<u>2.460.806</u>	<u>1.834.484</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>9</u>	<u>5</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	-15.777.475	99.695.417
	<u>-15.777.475</u>	<u>99.695.417</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	240.114	272.486
Andre finansielle omkostninger	1.017.620	375.743
	<u>1.257.734</u>	<u>648.229</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

kr.	2022/23	2021/22
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-248.398	533.810
Årets regulering af udskudt skat	-2.357.600	22.485.900
	<u>-2.605.998</u>	<u>23.019.710</u>

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2022	187.356.273	2.389.555	189.745.828
Tilgang i årets løb	67.301.492	100.000	67.401.492
Kostpris 30. juni 2023	<u>254.657.765</u>	<u>2.489.555</u>	<u>257.147.320</u>
Opskrivninger 1. juli 2022	108.600.711	0	108.600.711
Årets regulering	-15.777.475	0	-15.777.475
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>92.823.236</u>	<u>0</u>	<u>92.823.236</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	0	1.824.767	1.824.767
Årets afskrivninger	0	475.320	475.320
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>0</u>	<u>2.300.087</u>	<u>2.300.087</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>347.481.001</u>	<u>189.468</u>	<u>347.670.469</u>
Årets indregnede renter	<u>3.757.044</u>	<u>0</u>	

8 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme omfatter i alt 9 investeringsejendomme, hvor de væsentligste forudsætning for opgørelse af dagsværdien er afkastkrav, boligtype samt beliggendehed. Der er ubetydelig tomgang i de udlejede investeringsejendomme. De 9 investeringsejendomme fordeler sig som følgende, hvor de væsentligste forudsætninger er:

- ▶ 3 investeringsejendomme beliggende i Hedensted, som består af erhvervslejemål. Afkastkravet for erhvervsudlejningsejendomme i Hedensted er fastsat til 7,0 - 7,5 %, afhængig af ejendommens stand og indretning. (2021/22: 7,0 - 7,5 %)
- ▶ 2 ældre investeringsejendomme beliggende i Hedensted, som består af boligudlejning til medarbejdere i Mobil-Invest.dk ApS koncernen. Afkastkravet for boligudlejning i Hedensted er fastsat til 7,25 %. (2021/22: 7,0 %)
- ▶ 1 investeringsejendom beliggende i Kolding, som består af erhvervslejemål. Afkastkravet for erhvervsudlejningsejendomme i Kolding er fastsat til 7,0 %. (2021/22: 7,0 %)
- ▶ 1 investeringsejendom beliggende i Jelling, som består af erhvervslejemål. Afkastkravet for erhvervsudlejningsejendomme i Jelling er fastsat til 10,0 %. (2021/22: 10,0 %)
- ▶ 1 investeringsejendom under opførelse i Padborg til erhvervslejemål. Investeringsejendommen består af et samlet grundareal på 195.000 m², hvoraf der på 59.000 m² af arealet er blevet opført en ny logistikejendom. Afkastkravet for den nyopførte logistikejendom i Padborg er fastsat til 6,25% (2021/22: 6,25%, hvor logistikejendommen var under opførelse). Det resterende grundareal på 136.000 m² er værdiansat til 300 kr. pr. m². (2021/22: 300 kr. pr. m².)
- ▶ 1 investeringsejendom bestående af én erhvervsgrund beliggende i Hedensted på 68.336 m². Grundarealet er værdiansat til 350 kr. pr. m². (2021/22: 350 kr. pr. m².)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene, bestående af erhvervslejemål og boligudlejning, udgør 282.697 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 18.226 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 25.219 t.kr.

Følsomhedsanalysen omfatter ikke grundarealet i Padborg, hvor dagsværdien udgør 40.800 t.kr. og grundarealet i Hedensted, hvor dagsværdien udgør 23.918 t.kr. pr. 30. juni 2023, på baggrund af de centrale forudsætninger oplyst.

9 Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder tilgodehavender selskabsskat med 248 t.kr. senere end 1 år fra balancedagen.

10 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.137.557	2.063.250	27.074.307	17.892.215
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.350.145	0	30.350.145	0
	<u>59.487.702</u>	<u>2.063.250</u>	<u>57.424.452</u>	<u>17.892.215</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Mobil Invest DK ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

12 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 29.180 t.kr., er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023 udgør 98.330 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut på 123.018 t.kr., er der givet underpant i ejerpante- breve samt udstedt skadeløsbreve med 82.026 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 347.481 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabet Lindvedvej 6-8 ApS' restgæld til pengeinstitutter, som udgør 750 t.kr. pr. 30. juni 2023.

13 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab</u>
Mobil-Invest DK ApS	Vejle	Erhvervsstyrelsen