



Tlf.: 76 87 11 00
ejstrupholm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Søndergade 1-3
DK-7361 Ejstrupholm
CVR-nr. 20 22 26 70

INDUSTRIVEJ 2-60 APS

HØJEN 95, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. oktober 2023

Susanne Bach

CVR-NR. 17 78 37 34

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Industrivej 2-60 ApS Højen 95 7400 Herning
	CVR-nr.: 17 78 37 34 Stiftet: 31. marts 1994 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Anette Bach Susanne Martinus Bach
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Industrivej 2-60 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjellerup, den 27. oktober 2023

Direktion:

Anette Bach

Susanne Martinus Bach

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Industrivej 2-60 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Industrivej 2-60 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ejstrupholm, den 27. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23368

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af beboelsesejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Til styrkelse af selskabets egenkapital har modererselskabet givet et driftstilskud på 6.750 tkr.

Selskabets egenkapital udgør pr. 30/9 2023 herefter 485 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		216.589	544.293
Personaleudgifter.....	1	-710.903	-658.708
Af- og nedskrivninger.....		-4.870	0
Dagværdiregulering af investeringsejendomme.....		-135.000	175.000
DRIFTSRESULTAT		-634.184	60.585
Renteindtægter.....		23	38
Renteudgifter.....	2	-120	-18.580
RESULTAT FØR SKAT.....		-634.281	42.043
Skat af årets resultat.....		29.700	-38.522
ÅRETS RESULTAT		-604.581	3.521
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-604.581	3.521
I ALT.....		-604.581	3.521

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		12.415.000	12.550.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.415.000	12.550.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.415.000	12.550.000
Andre værdipapirer.....	4	251	494
Værdipapirer.....		251	494
Likvider.....		32.029	552.855
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		32.280	553.349
AKTIVER.....		12.447.280	13.103.349
PASSIVER			
Anpartskapital.....		480.000	480.000
Overført overskud.....		5.240	-6.140.179
EGENKAPITAL.....		485.240	-5.660.179
Udskudt skat.....		2.017.505	2.047.205
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.017.505	2.047.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		159.763	109.494
Gæld til tilknyttede selskaber.....		8.194.591	1.236.963
Anden gæld.....		1.590.181	15.369.866
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.944.535	16.716.323
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.944.535	16.716.323
PASSIVER.....		12.447.280	13.103.349
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	480.000	-6.140.179	-5.660.179
Forslag til resultatdisponering.....		-604.581	-604.581
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse.....		6.750.000	6.750.000
Egenkapital 30. september 2023.....	480.000	5.240	485.240

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	680.845	639.718	
Andre omkostninger til social sikring.....	30.058	18.990	
	710.903	658.708	
Renteudgifter			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	12.303	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	120	6.277	
	120	18.580	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		3.755.451	
Kostpris 30. september 2023		3.755.451	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		8.794.549	
Årets værdireguleringer.....		-135.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023		8.659.549	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023		12.415.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.755.451	
<p>Boligejendommene består af rækkehuse i Nørre-Snede. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmode, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 745 tkr. samlet set for ejendommene.</p> <p>Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.</p>			
Andre værdipapirer			4
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Obligationer	Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 30. september 2023.....	251	12.915.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-24	-195.878	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for B.J.B. HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.057 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Industrivej 2-60 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges med udgangspunkt i en værdibaseret afkastberegning.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.