



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**

**C/O BDO, SØNDERGADE 1-3, 7361 EJSTRUPHOLM**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. marts 2021

---

Susanne Bach

**CVR-NR. 17 78 37 34**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>          |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Noter.....   | 9-10  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Industrivej 2-60 ApS<br>c/o BDO<br>Søndergade 1-3<br>7361 Ejstrupholm   |
|                      | CVR-nr.: 17 78 37 34<br>Stiftet: 31. marts 1994<br>Hjemsted: Ejstrupholm<br>Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020 |
| <b>Direktion</b>     | Anette Bach<br>Susanne Martinus Bach  |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Søndergade 1-3<br>7361 Ejstrupholm  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Handelsbanken<br>Østergade 2<br>7400 Herning  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 9. marts 2021

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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 9. marts 2021

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.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Selskabet har tabt sin egenkapital. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen kan reetableres ved fremtidige indtjening.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

|  | Note | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                   |      | <b>705.754</b> | <b>544.482</b> |
| Personaleudgifter.....                           | 1    | -665.988       | -554.942       |
| Dagværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 110.000        | 140.500        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                      |      | <b>149.766</b> | <b>130.040</b> |
| Renteindtægter.....                              |      | 83             | 110            |
| Renteudgifter.....                               | 2    | -139.254       | -124.553       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                   |      | <b>10.595</b>  | <b>5.597</b>   |
| Skat af årets resultat.....                      |      | -2.561         | 15.855         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                      |      | <b>8.034</b>   | <b>21.452</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>           |      |                |                |
| Overført resultat.....                           |      | 8.034          | 21.452         |
| <b>I ALT</b> .....                               |      | <b>8.034</b>   | <b>21.452</b>  |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                    |          | 12.310.000        | 12.200.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>12.310.000</b> | <b>12.200.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>12.310.000</b> | <b>12.200.000</b> |
| Andre værdipapirer.....                       |          | 1.480             | 1.910             |
| <b>Værdipapirer.....</b>                      |          | <b>1.480</b>      | <b>1.910</b>      |
| Likvider.....                                 |          | 705.151           | 747.450           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>706.631</b>    | <b>749.360</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>13.016.631</b> | <b>12.949.360</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                   |                   |
| Anpartskapital.....                           |          | 480.000           | 480.000           |
| Overført overskud.....                        |          | -6.294.568        | -6.302.602        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       | <b>4</b> | <b>-5.814.568</b> | <b>-5.822.602</b> |
| Udskudt skat.....                             |          | 1.942.161         | 1.939.600         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....            |          | <b>1.942.161</b>  | <b>1.939.600</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 114.743           | 136.989           |
| Gæld til tilknyttede selskaber.....           |          | 1.265.757         | 1.253.225         |
| Anden gæld.....                               |          | 15.508.538        | 15.442.148        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>16.889.038</b> | <b>16.832.362</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                |          | <b>16.889.038</b> | <b>16.832.362</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>13.016.631</b> | <b>12.949.360</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5        |                   |                   |



## NOTER

|  | 2019/20<br>kr. | 2018/19<br>kr.             | Note              |
|--|----------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Personaleudgifter</b>   |                |                            | <b>1</b>          |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>2 (2018/19: 2)   |                |                            |                   |
| Løn og gager.....  | 648.096        | 536.547                    |                   |
| Andre omkostninger til social sikring.....   | 17.892         | 18.395                     |                   |
|  | <b>665.988</b> | <b>554.942</b>             |                   |
| <b>Renteudgifter</b>   |                |                            | <b>2</b>          |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....  | 12.532         | 0                          |                   |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....   | 126.722        | 124.553                    |                   |
|  | <b>139.254</b> | <b>124.553</b>             |                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                |                            | <b>3</b>          |
|  |                | Investerings-<br>ejendomme |                   |
| Kostpris 1. oktober 2019.....  |                | 3.755.451                  |                   |
| <b>Kostpris 30. september 2020.....</b>  |                | <b>3.755.451</b>           |                   |
| Opskrivninger 1. oktober 2019.....   |                | 8.444.549                  |                   |
| Årets opskrivninger .....  |                | 110.000                    |                   |
| <b>Opskrivninger 30. september 2020.....</b>   |                | <b>8.554.549</b>           |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>   |                | <b>12.310.000</b>          |                   |
| Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....   |                | 3.755.451                  |                   |
| Dagsværdi for boligejendomme   |                |                            |                   |
| Boligejendommene består af rækkehuse i Nørre Snede. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. |                |                            |                   |
| Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 738 tkr. samlet set for ejendommene.   |                |                            |                   |
| Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.  |                |                            |                   |
| <b>Egenkapital</b>   |                |                            | <b>4</b>          |
|  | Anpartskapital | Overført<br>overskud       | I alt             |
| Egenkapital 1. oktober 2019.....   | 480.000        | -6.302.602                 | -5.822.602        |
| Forslag til resultatdisponering.....   |                | 8.034                      | 8.034             |
| <b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>   | <b>480.000</b> | <b>-6.294.568</b>          | <b>-5.814.568</b> |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

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 2019/20 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

### Nettoomsætning

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

### 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 finansiel 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

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.

## 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 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 nominal værdi.