

Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS
Industrisvinget 7, st. 1, 4030 Tune

CVR-nr. 25 56 84 78

Årsrapport for regnskabsåret

1. januar 2022 - 31. december 2022
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juli 2023

Brian Lunde Robertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab:

Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS
Industrisvinget 7, st. 1
4030 Tune

CVR-nr.: 25 56 84 78

Hjemstedskommune: Greve

Direktion:

Brian Lunde Robertsen
Grantoftevej 3
2670 Greve

Revisor:

Revisionsfirmaet Jan Kristensen, Registreret Revisionsanpartsselskab

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen oplyser at betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 12. juli 2023

I direktionen:

Brian Lunde Robertsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 opstilling af årsrapporten, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet 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.

Søborg, den 12. juli 2023

REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr. 35 38 36 46

Jan Kristensen
registreret revisor
MNE-nr.: mne8461

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabet ejer og udlejer fast ejendom samt produktionsanlæg og maskiner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 realiseret en bruttofortjeneste på tkr. 417 mod tkr. 86 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. -62 mod tkr. -197 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. -33 mod tkr. -155 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. -179, hvoraf tkr. 0 udgør foreslået udbytteudlodning.

Særlige forhold vedr. regnskabsåret:

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab i § 119. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen ved egen drift indenfor de kommende år og finder det derfor ikke fornødent at træffe særlige foranstaltninger i anledning af kapitaltabet.

Begivenheder efter balancedagen:

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt visse tilvalg for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling:

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost herunder.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen:

Samtlige væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret, således at de omfatter den fulde regnskabsperiode frem til den 31. december 2022.

Bruttofortjeneste:

Posten "Bruttofortjeneste" omfatter regnskabsposterne "Nettoomsætning", "Vareforbrug", "Andre driftsindtægter" og "Andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter mv., som er medregnet med det beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning samt omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat:

Skat af årets skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat er afsat med 22,0 %. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen:

Immaterielle og materielle anlægsaktiver:

Immaterielle og materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger.....	25 år	0%
Grundværdi.....	Afskrives ikke	100%
Produktionsanlæg og maskiner	5-8 år	0%

Produktionsanlæg og maskiner samt driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum på under kr. 10.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) samt udgifter til udvikling, tilretning mv. af edb-systemer udgiftsføres i det år, hvor udgiften er afholdt.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver indregnet til kostpris vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

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

Egenkapital og udbytte:

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling. Udbytte, som forventes udloddet for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi der, sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsen opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022

<u>Note</u>		2021
		<u>tkr.</u>
	Bruttofortjeneste.....	416.947 86
1	Af- og nedskrivninger.....	<u>-264.768</u> <u>-144</u>
	Resultat før finansielle poster.....	152.179 -58
	Andre finansielle indtægter	0 0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-96.310 -66
	Øvrige finansielle omkostninger.....	<u>-117.652</u> <u>-73</u>
	Resultat før skat.....	-61.783 -197
2	Skat af årets resultat.....	<u>28.335</u> <u>42</u>
	Årets resultat.....	<u>-33.448</u> <u>-155</u>
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte.....	0 0
	Overført resultat.....	<u>-33.448</u> <u>-155</u>
	Resultatdisponering i alt.....	<u>-33.448</u> <u>-155</u>

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

<u>Note</u>		31/12	2021
			<u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Produktionsanlæg og maskiner	613.911	0
4	Grunde og bygninger.....	<u>5.860.657</u>	<u>5.537</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>6.474.568</u>	<u>5.537</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>6.474.568</u>	<u>5.537</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	8.655	28
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	2
	Andre tilgodehavender.....	43.054	118
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>3.793</u>	<u>3</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>55.502</u>	<u>151</u>
	Likvide beholdninger.....	<u>0</u>	<u>425</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>55.502</u>	<u>576</u>
	Aktiver i alt.....	<u>6.530.070</u>	<u>6.113</u>

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

<u>Note</u>		31/12 2021 <u>tkr.</u>
	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	80.000 80
	Overført resultat.....	-258.818 -225
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Egenkapital i alt.....	<u>-178.818</u> <u>-145</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Gældsforpligtelser:	
5	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	<u>2.966.617</u> <u>3.122</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>2.966.617</u> <u>3.122</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Kortfristet prioritetsgæld.....	161.260 161
	Gæld til banker.....	594.450 0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	167.580 173
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	243.230 475
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.451.231 2.243
	Anden gæld	<u>124.520</u> <u>84</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>3.742.271</u> <u>3.136</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>6.708.888</u> <u>6.258</u>
	Passiver i alt.....	<u>6.530.070</u> <u>6.113</u>
6	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	
7	Fortsat drift	
8	Medarbejderforhold	

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2022

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo.....	80.000	-225.370	0	-145.370
Årets resultat.....	0	-33.448	0	-33.448
Udbytte.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo.....	<u>80.000</u>	<u>-258.818</u>	<u>0</u>	<u>-178.818</u>

Noter til årsrapporten

		2021	
		<u>tkr.</u>	
1	Af- og nedskrivninger:		
	Afskrivninger.....	264.768	144
	Tab ved salg af anlægsaktiver.....	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>264.768</u>	<u>144</u>
2	Skat af årets resultat:		
	Den udgifts-/indtægtsførte selskabsskat specificeres således:		
	Skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-42
	Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	-28.335	0
	Regulering af skat i tidligere år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>-28.335</u>	<u>-42</u>
			31/12
			2021
			<u>tkr.</u>
3	Produktionsanlæg og maskiner:		
	Anskaffelsessum primo, produktionsanlæg og maskiner	0	0
	Årets tilgang, produktionsanlæg og maskiner	691.320	0
	Årets afgang til kostpriser, produktionsanlæg og maskiner	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anskaffelsessum ultimo, produktionsanlæg og maskiner	<u>691.320</u>	<u>0</u>
	Opskrivninger primo.....	0	0
	Årets regulering af opskrivninger	0	0
	Årets afgang af opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Opskrivninger ultimo.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Afskrivninger primo, produktionsanlæg og maskiner	0	0
	Årets af- og nedskrivninger, produktionsanlæg og maskiner ...	-77.409	0
	Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang, prod.anl. og mask....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Af- og nedskrivninger ultimo, produktionsanlæg og maskiner	<u>-77.409</u>	<u>0</u>
	Balanceværdi ultimo, bygninger.....	<u>613.911</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

		31/12
		2021
		<u>tkr.</u>
4	Grunde og bygninger:	
	Anskaffelsessum primo, bygninger.....	5.681.659 0
	Årets tilgang, bygninger.....	510.794 5.682
	Årets afgang til kostpriser, bygninger.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Anskaffelsessum ultimo, bygninger.....	<u>6.192.453</u> <u>5.682</u>
	Opskrivninger primo.....	0 0
	Årets regulering af opskrivninger	0 0
	Årets afgang af opskrivninger	<u>0</u> <u>0</u>
	Opskrivninger ultimo.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Afskrivninger primo, bygninger.....	-144.437 0
	Årets af- og nedskrivninger, bygninger.....	-187.359 -145
	Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang, bygninger.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Af- og nedskrivninger ultimo, bygninger.....	<u>-331.796</u> <u>-145</u>
	Balanceværdi ultimo, bygninger.....	<u>5.860.657</u> <u>5.537</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser:

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder tkr. 2.405.024 af den langfristede gæld.

Noter til årsrapporten

6 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

I selskabets ejendom, der har en bogført værdi pr. 31. december 2022 på kr. 5.860.657 er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst hæftelse	Gæld pr. 31/12 2021
Realkreditpantebrev	2.158.517	1.968.844
Realkreditpantebrev	1.255.000	1.159.033
Ejerpantebrev	<u>613.000</u>	<u>594.450</u>
I alt.....	<u>4.026.517</u>	<u>3.722.327</u>

Selskabet har ikke i øvrigt foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige/tilgodehavende selskabsskat fremgår af årsrapporten for Grantofte Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7 **Fortsat drift:**

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab i § 119. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen ved egen drift indenfor de kommende år og finder det derfor ikke fornødent at træffe særlige foranstaltninger i anledning af kapitaltabet.

8 **Medarbejderforhold:**

Selskabet har haft en ulønnet direktør ansat.