



## Industrivej Syd Herning ApS

Nygade 3  
7400 Herning  
CVR-nr. 28146698

## Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.10.2021

---

**Peter Juul**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.06.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Industrivej Syd Herning ApS

Nygade 3

7400 Herning

CVR-nr.: 28146698

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

## Direktion

Peter Juul

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for Industrivej Syd Herning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29.10.2021

**Direktion**

**Peter Juul**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Industrivej Syd Herning ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Industrivej Syd Herning ApS for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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. Fejlinformation 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 brugerne 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.
- 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 anvendte 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 konklusioner 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 blandt andet 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 herudover 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.

Kolding, den 29.10.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Peter Mølkjær**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

**Poul Skovgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26777

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter har bestået i at drive handel med, udlejning og investering i fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på 4.454.974 kr. mod et overskud på 4.556.265 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 2.340.523 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af at koncernen og selskabet har opgivet at udvikle selskabets ejendom. Ejendommen er som konsekvens heraf afhændet i året.

Selskabet er en del af Jacobsen Group. I koncernen foregår likviditetsstyringen for hele koncernen via Jacobsen Group ApS, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens likviditet. Koncernen har et ikke uvæsentligt likviditetsmæssigt overskud fra den daglige drift, der ligeledes skal være med til at sikre den finansielle stilling. Såfremt der opstår et likviditetsbehov hos et af koncernselskaberne, vurderer ledelsen om dette skal dækkes af koncernen.

## Forventet udvikling

Selskabet er uden aktiviteter efter salget af selskabets ejendom. Resultatet for et kommende år vil afspejle dette.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>159.729</b>	<b>178.750</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.750.000)	5.726.740
<b>Driftsresultat</b>		<b>(5.590.271)</b>	<b>5.905.490</b>
Andre finansielle indtægter		16.277	1.680
Andre finansielle omkostninger	1	(122.287)	(65.579)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(5.696.281)</b>	<b>5.841.591</b>
Skat af årets resultat	2	1.241.474	(1.285.326)
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.454.807)</b>	<b>4.556.265</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Overført resultat		(5.654.807)	4.556.265
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(4.454.807)</b>	<b>4.556.265</b>

# Balance pr. 30.06.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		0	15.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>15.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>15.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	210.514
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.441.822	97.763
Andre tilgodehavender		175.509	3.675
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.617.331</b>	<b>311.952</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.617.331</b>	<b>311.952</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.617.331</b>	<b>15.811.952</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		140.690	5.795.497
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>2.340.690</b>	<b>6.795.497</b>
Udskudt skat		0	1.285.172
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.285.172</b>
Ansvarlig lånekapital	4	1.202.451	1.190.546
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.439.577
Deposita		0	50.144
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.202.451</b>	<b>6.680.267</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	507.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.492	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	473.500
Skyldige sambeskatningsbidrag		43.698	154
Anden gæld		0	50.347
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>74.190</b>	<b>1.051.016</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.276.641</b>	<b>7.731.283</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.617.331</b>	<b>15.811.952</b>
Eventualforpligtelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	5.795.497	0	6.795.497
Årets resultat	0	(5.654.807)	1.200.000	(4.454.807)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>140.690</b>	<b>1.200.000</b>	<b>2.340.690</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.905	0
Renteomkostninger i øvrigt	62.707	62.595
Øvrige finansielle omkostninger	47.675	2.984
	<b>122.287</b>	<b>65.579</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	43.698	154
Ændring af udskudt skat	(1.285.172)	1.285.172
	<b>(1.241.474)</b>	<b>1.285.326</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	9.773.260
Afgange	(9.773.260)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	5.726.740
Tilbageførsel ved afgange	(5.726.740)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 4 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital omfatter gæld til tilknyttet virksomhed. Lånet træder tilbage for selskabets kreditorer i tilfælde af konkurs. Afvikling af den ansvarlige lånekapital er underlagt aftale med selskabets finansieringsgiver.

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	1.202.451
Gæld til realkreditinstitutter	507.015	0
	<b>507.015</b>	<b>1.202.451</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Der er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor visse koncernselskabers samlede engagement med Handelsbanken.

Selskabet har i årets løb solgt selskabets ejendom. Salget af ejendommen er betinget af, at køber foranlediger indfrielse af bestående prioritetsgæld i ejendommen. Køber har frist hermed til 01.02.2022. Ved købers eventuelle misligholdelse af denne betingelse bærer selskabet ansvaret for indfrielse af ejendommens prioritetsgæld, som pr. 30.06.2021 udgør i alt 5.473 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med M.E. Jacobsen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger inkl. ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investeringsejendom. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, finansielle gevinster mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Udbytte**

#Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,



indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.