

**Ejendomsselskabet Fabriksvej 12, Videbæk ApS**  
Dalgasgade 25, 11. th, 7400 Herning

**CVR-nr. 29 84 25 66**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022

---

Frans B. Langkjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Fabriksvej 12, Videbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. april 2022

### Direktion

Frans B. Langkjær

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Fabriksvej 12, Videbæk ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 12, Videbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 20. april 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Tommy H. Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne31399

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fabriksvej 12, Videbæk ApS Dalgasgade 25, 11. th 7400 Herning
	Telefon: 70277375
	CVR-nr.: 29 84 25 66
	Stiftet: 5. september 2006
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frans B. Langkjær
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank A/S Dalgasgade 22 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	Venture Midt/Vest A/S Stubkjær Family Holding ApS (ultimativt moderselskab)

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom, herunder investere i og administrere fast ejendom, og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 451.742 kr. mod 486.091 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvej 12, Videbæk ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Fabriksvej 12, Videbæk ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>786.082</b>	<b>794.790</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-133.855	-133.855
<b>Driftsresultat</b>	<b>652.227</b>	<b>660.935</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-72.391	-37.741
<b>Resultat før skat</b>	<b>579.836</b>	<b>623.194</b>
1 Skat af årets resultat	-128.094	-137.103
<b>Årets resultat</b>	<b>451.742</b>	<b>486.091</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	450.000	4.500.000
Overføres til overført resultat	1.742	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.013.909
<b>Disponeret i alt</b>	<b>451.742</b>	<b>486.091</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>4.550.218</u>	<u>4.684.073</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.550.218</u>	<u>4.684.073</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.550.218</u></b>	<b><u>4.684.073</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
3	Udskudte skatteaktiver	<u>63.206</u>	<u>69.459</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>63.206</u>	<u>69.459</u>
	Likvide beholdninger	<u>586.392</u>	<u>4.616.704</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>649.598</u></b>	<b><u>4.686.163</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.199.816</u></b>	<b><u>9.370.236</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		506.091	504.349
Foreslået udbytte for regnskabsåret		450.000	4.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>1.036.091</u></b>	<b><u>5.084.349</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.718.560</u>	<u>3.914.305</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.718.560</u>	<u>3.914.305</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	195.745	195.695
	Selskabsskat	121.841	54.648
	Anden gæld	<u>127.579</u>	<u>121.239</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>445.165</u>	<u>371.582</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.163.725</u></b>	<b><u>4.285.887</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.199.816</u></b>	<b><u>9.370.236</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>7</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	4.518.258	1.500.000	6.098.258
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.013.909	4.500.000	486.091
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	504.349	4.500.000	5.084.349
Udloddet udbytte	0	0	-4.500.000	-4.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.742	450.000	451.742
	<b>80.000</b>	<b>506.091</b>	<b>450.000</b>	<b>1.036.091</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	121.841	54.648
Årets regulering af udskudt skat	6.253	82.455
	<b>128.094</b>	<b>137.103</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	5.286.420	5.286.420
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>5.286.420</b>	<b>5.286.420</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-602.347	-468.492
Årets afskrivninger	-133.855	-133.855
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-736.202</b>	<b>-602.347</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.550.218</b>	<b>4.684.073</b>
<b>3. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver 1. januar	69.459	151.914
Udskudt skat af årets resultat	-6.253	-82.455
	<b>63.206</b>	<b>69.459</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	55.951	61.841
Gældsforpligtelser	7.255	7.618
	<b>63.206</b>	<b>69.459</b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.914.305	4.110.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-195.745	-195.695
	<b>3.718.560</b>	<b>3.914.305</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.924.401	3.124.630

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.914 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.550 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stubkjær Family Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

### 7. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Stubkjær Family Holding ApS, Dalgasgade 25, 11., 7400 Herning.