

## **Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS**

Juelsgade 24  
7130 Juelsminde

**CVR-nr. 30 70 94 03**

## **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 03/05 2023

---

Ib Kristian Kragh  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS  
Juelsgade 24  
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 30 70 94 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Ib Kristian Kragh, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 3. maj 2023

## Direktion

Ib Kristian Kragh  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 3. maj 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 31.280, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 570.659.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 22 t.kr. i 2022 samt 17 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	68 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindestående.

### Egenkapital

#### 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 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>128.259</b>	<b>266.928</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(31.971)</u>	<u>(31.970)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>96.288</b>	<b>234.958</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(56.188)</u>	<u>(57.510)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.100</b>	<b>177.448</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(8.820)</u>	<u>(39.017)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>31.280</b></u>	<u><b>138.431</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>31.280</u>	<u>138.431</u>
		<u><b>31.280</b></u>	<u><b>138.431</b></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.881.995	2.913.966
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.881.995</u>	<u>2.913.966</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.881.995</u>	<u>2.913.966</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.608	35.666
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.661	0
Andre tilgodehavender		0	12.498
<b>Tilgodehavender</b>		<u>22.269</u>	<u>48.164</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>31.348</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>53.617</u>	<u>48.164</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.935.612</u>	<u>2.962.130</u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		445.659	414.379
<b>Egenkapital</b>		<b>570.659</b>	<b>539.379</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	150.334	145.254
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>150.334</b>	<b>145.254</b>
Banker		440.923	499.502
Gæld til realkreditinstitutter		1.268.860	1.345.237
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.709.783</b>	<b>1.844.739</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	158.377	157.996
Banker		0	7.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.485	17.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		103.849	27.355
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		190.578	195.695
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.740	2.926
Anden gæld		5.556	1.900
Deposita		20.251	22.351
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>504.836</b>	<b>432.758</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.214.619</b>	<b>2.277.497</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.935.612</b>	<b>2.962.130</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	414.379	539.379
Årets resultat	0	31.280	31.280
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>445.659</b>	<b>570.659</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	56.188	57.510
	<b>56.188</b>	<b>57.510</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.740	2.926
Årets udskudte skat	5.080	36.091
	<b>8.820</b>	<b>39.017</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2022		3.124.357
Kostpris 31. december 2022		3.124.357
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		210.391
Årets afskrivninger		31.971
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		242.362
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>2.881.995</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	145.254	109.163
Årets regulering af udskudt skat	5.080	36.091
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b>150.334</b>	<b>145.254</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2022</b>	<b>31. december 2022</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Banker	581.502	522.923	82.000	112.923
Gæld til realkreditinstitutter	1.421.233	1.345.237	76.377	959.508
	<b>2.002.735</b>	<b>1.868.160</b>	<b>158.377</b>	<b>1.072.431</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.345, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.882