

Ejd. Industrivej 30 ApS

**Industrivej 30
7900 Nykøbing M**

CVR-nr. 31 74 59 69

Årsrapport for 2022

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. maj 2023

Anders K. Overgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	5
Balance pr. 31. december 2022	6
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejd. Industrivej 30 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.

Tødsø, den 11. maj 2023

Direktion

Anders Kristian Overgaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejd. Industrivej 30 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejd. Industrivej 30 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 og noter.

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

Vi har anvendt vor 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 revisoreres 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.

Thisted, den 11. maj 2023

Revirk Rådgivning
Statsautoriseret Revisor
CVR-nr. 20 52 79 86

Jesper Kirk
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne32052

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejd. Industrivej 30 ApS
Industrivej 30
7900 Nykøbing M

Telefon: 30701877

CVR-nr.: 31 74 59 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 5. december 2008

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Morsø

Direktion

Anders Kristian Overgaard, direktør

Revisor

Revirk Rådgivning
Statsautoriseret Revisor
Åsvej 10
7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fastejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.795.055, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.011.671.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		345.370	387.136	302.872
Administrationsomkostninger		-19.900	-16.200	-13.150
Resultat af ordinær primær drift		325.470	370.936	289.722
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.054.331	369.054	-200.000
Resultat før finansielle poster		2.379.801	739.990	89.722
Finansielle omkostninger	1	-35.834	-36.522	-44.532
Ordinært resultat før skat		2.343.967	703.468	45.190
Resultat før skat		2.343.967	703.468	45.190
Skat af årets resultat	2	-548.912	-150.478	-6.622
Årets resultat		1.795.055	552.990	38.568
Overført resultat		1.795.055	552.990	38.568
		1.795.055	552.990	38.568

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver				
Investerings ejendomme	3	<u>5.449.912</u>	<u>3.269.054</u>	<u>2.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.449.912</u>	<u>3.269.054</u>	<u>2.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.449.912</u>	<u>3.269.054</u>	<u>2.900.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.750	78.750	78.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>324.424</u>	<u>324.424</u>
Tilgodehavender		<u>78.750</u>	<u>403.174</u>	<u>403.174</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>583</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>583</u>
Likvide beholdninger		<u>728.929</u>	<u>682.799</u>	<u>612.019</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>807.679</u>	<u>1.085.973</u>	<u>1.015.776</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.257.591</u></u>	<u><u>4.355.027</u></u>	<u><u>3.915.776</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Passiver				
Virksomhedskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		2.886.671	1.091.616	538.628
Egenkapital	4	3.011.671	1.216.616	663.628
Hensættelse til udskudt skat		671.200	176.100	89.400
Hensatte forpligtelser i alt		671.200	176.100	89.400
Gæld til realkreditinstitutter		875.883	1.079.284	1.349.105
Deposita		273.750	273.750	273.750
Langfristede gældsforpligtelser		1.149.633	1.353.034	1.622.855
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		205.489	215.856	215.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	20.250	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		675.576	0	0
Selskabsskat		190.740	136.928	73.150
Anden gæld		307.657	1.185.618	1.205.262
Periodeafgrænsningsposter		45.625	50.625	45.625
Kortfristede gældsforpligtelser		1.425.087	1.609.277	1.539.893
Gældsforpligtelser i alt		2.574.720	2.962.311	3.162.748
Passiver i alt		6.257.591	4.355.027	3.915.776

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>35.834</u>	<u>36.522</u>	<u>44.532</u>
	<u>35.834</u>	<u>36.522</u>	<u>44.532</u>
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	53.812	63.778	44.022
Årets udskudte skat	<u>495.100</u>	<u>86.700</u>	<u>-37.400</u>
	<u>548.912</u>	<u>150.478</u>	<u>6.622</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi			

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF))

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventningstiludvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 2,00%.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et afkastkrav i intervallet 7 % - 7 %. Det kan opgøres til 7 %.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	5.874.962	5.449.912	5.082.339
Ændring i dagsværdi	425.050	0	-367.573

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.091.616	1.216.616
Årets resultat	0	1.795.055	1.795.055
Egenkapital 31. december 2022	125.000	2.886.671	3.011.671

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	538.626	663.626
Årets resultat	0	552.990	552.990
Egenkapital 31. december 2021	125.000	1.091.616	1.216.616

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Medarbejderforhold

	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
	0	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1

6 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Noter

6 Eventualforpligtelser (fortsat)

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2020. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd. Industrivej 30 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampagner mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger på distributions- og salgsrelaterede aktiver.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejd. Industrivej 30 ApS hæfter som administrations-selskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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'.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.