



Indura Ejendomme ApS

Grønlandsvej 1
7480 Vildbjerg
CVR-nr. 34482233

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.03.2023

Erik Lohmann
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Indura Ejendomme ApS

Grønlandsvej 1

7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 34482233

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Erik Lohmann, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Indura Ejendomme 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 21.03.2023

Direktion

Erik Lohmann

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Indura Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Indura Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 21.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Lise Hillersborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49053

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 2.659 t.kr. mod et overskud på 1.370 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket positivt af gældskonvertering i 2022.

Udviklingen vurderes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.800.442	2.538.772
Af- og nedskrivninger		(410.018)	(410.018)
Driftsresultat		2.390.424	2.128.754
Andre finansielle indtægter	1	1.733.066	0
Andre finansielle omkostninger	2	(714.956)	(359.226)
Resultat før skat		3.408.534	1.769.528
Skat af årets resultat	3	(749.874)	(399.304)
Årets resultat		2.658.660	1.370.224
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.658.660	1.370.224
Resultatdisponering		2.658.660	1.370.224

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		32.359.795	32.769.812
Materielle aktiver	4	32.359.795	32.769.812
Anlægsaktiver		32.359.795	32.769.812
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	74.963
Andre tilgodehavender		0	152.434
Tilgodehavender		0	227.397
Omsætningsaktiver		0	227.397
Aktiver		32.359.795	32.997.209

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		9.895.636	7.236.976
Egenkapital		9.995.636	7.336.976
Udskudt skat		3.046.000	2.868.000
Hensatte forpligtelser		3.046.000	2.868.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.387.378	12.438.604
Bankgæld		0	561.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.387.378	12.999.604
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	969.119	2.221.297
Bankgæld		568.423	983.797
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.446.228	6.342.731
Skyldig skat		571.874	227.304
Anden gæld		375.137	17.500
Kortfristede gældsforpligtelser		8.930.781	9.792.629
Gældsforpligtelser		19.318.159	22.792.233
Passiver		32.359.795	32.997.209
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	7.236.976	7.336.976
Årets resultat	0	2.658.660	2.658.660
Egenkapital ultimo	100.000	9.895.636	9.995.636

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	7.965	0
Øvrige finansielle indtægter	1.725.101	0
	1.733.066	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	426.193	124.354
Renteomkostninger i øvrigt	208.716	234.872
Øvrige finansielle omkostninger	80.047	0
	714.956	359.226

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	571.874	227.304
Ændring af udskudt skat	178.000	172.000
	749.874	399.304

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	35.791.449
Kostpris ultimo	35.791.449
Af- og nedskrivninger primo	(3.021.637)
Årets afskrivninger	(410.017)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.431.654)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.359.795

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	408.119	699.297	10.387.378	8.632.656
Bankgæld	561.000	1.522.000	0	0
	969.119	2.221.297	10.387.378	8.632.656

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Pinehill Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders mellemværende. Den samlede gæld udgør 91.535 t.kr. pr. 31.12.2022.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter er deponeret pantebreve nom. 17.735 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.360 t.kr.

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.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er pr. 01.01.2021 fusioneret med Finlandsvej Ejendomme ApS og Jakri Ejendomme ApS. Sammenligningstallene i årsrapporten er tilpasset, så det er sammenligneligt med tallene for 2021.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved køb af virksomheder, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger mv., hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Sammenligningstallene tilpasses.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag for eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes ved forfald. De indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra gæld til realkreditinstitutter samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskaber og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Scrapværdi udgør 40%.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.