

Industrivej Viborg ApS

**Industrivej 9
8800 Viborg**

CVR-nr. 36 44 93 73

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 8. juni 2024

Peter Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 4 |
| Balance pr. 31. december 2023 | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Industrivej Viborg 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Viborg, den 28. marts 2024

Direktion

Thomas Poulsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Industrivej Viborg ApS
Industrivej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 36 44 93 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Viborg

Direktion

Thomas Poulsen

Pengeinstitut

Jyske Bank
Sct. Mathias Gade 21
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 44.890, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 727.792.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> t.kr. |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 60.139 | 89 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 60.139 | 89 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>41.000</u> | <u>58</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 101.139 | 147 |
| Finansielle indtægter | | 19 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-43.434</u> | <u>-44</u> |
| Resultat før skat | | 57.724 | 103 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-12.834</u> | <u>-23</u> |
| Årets resultat | | <u>44.890</u> | <u>80</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>44.890</u> | <u>80</u> |
| | | <u>44.890</u> | <u>80</u> |

Balance pr. 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> t.kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsjendomme | | <u>1.994.000</u> | <u>1.953</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>1.994.000</u> | <u>1.953</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>1.994.000</u> | <u>1.953</u> |
| Andre tilgodehavender | | 152 | 10 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>7.837</u> | <u>7</u> |
| Tilgodehavender | | <u>7.989</u> | <u>17</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>32.799</u> | <u>29</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>40.788</u> | <u>46</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.034.788</u></u> | <u><u>1.999</u></u> |

Balance pr. 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | | 677.792 | 632 |
| Egenkapital | | 727.792 | 682 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 176.690 | 164 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 176.690 | 164 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 475.714 | 519 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | | 589.955 | 567 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.065.669 | 1.086 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 43.242 | 42 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 8.000 | 8 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.496 | 0 |
| Selskabsskat | | 198 | 4 |
| Anden gæld | | 10.701 | 13 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 64.637 | 67 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 1.130.306 | 1.153 |
| Passiver i alt | | 2.034.788 | 1.999 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | 632.902 | 682.902 |
| Årets resultat | 0 | 44.890 | 44.890 |
| Egenkapital 31. december 2023 | <u>50.000</u> | <u>677.792</u> | <u>727.792</u> |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> | | |
|---|-------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| | kr. | t.kr. | | |
| 1 Personalemkostninger | | | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> | | |
| 2 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 198 | 5 | | |
| Årets udskudte skat | <u>12.636</u> | <u>18</u> | | |
| | <u>12.834</u> | <u>23</u> | | |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | | <u>1.435.369</u> | | |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>1.435.369</u> | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | | 517.631 | | |
| Årets værdireguleringer | | <u>41.000</u> | | |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | | <u>558.631</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | <u>1.994.000</u> | | |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
| | 1. januar 2023 | 31. december 2023 | næste år | efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 560.564 | 518.956 | 43.242 | 305.144 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | <u>567.264</u> | <u>589.955</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.127.828</u> | <u>1.108.911</u> | <u>43.242</u> | <u>305.144</u> |

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 519 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 1.994.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 500 i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

| | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> t.kr. |
|--|--------------------|----------------------|
| 6 Oplysning om dagsværdi | | |
| Investeringsejendomme | | |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo | <u>1.953.000</u> | <u>1.895.000</u> |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>41.000</u> | <u>58.000</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>1.994.000</u> | <u>1.953.000</u> |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Industrivej Viborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7,5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,3% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

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.

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