



IV 8 I/S

Industrivej 8, 8260 Viby J

CVR-nr. 41 63 73 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt 5. juni 2024.

Peter Melchior Rødder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for IV 8 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til indehavernes gennemgang.

Viby J, den 5. juni 2024

Direktion

Peter Melchior Rødder
Direktør

Johannes Anders Smith
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i IV 8 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for IV 8 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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.

Aarhus, den 5. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Preben Pedersen

statsautoriseret revisor
mne32221

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 421.078 mod 429.158 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -436.934 mod 1.770.371 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke virksomhedens finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	421.078	429.158
Værdiregulering af investeringsejendomme	-685.000	1.500.000
Andre driftsomkostninger	0	3.244
Andre finansielle indtægter	0	2.612
1 Øvrige finansielle omkostninger	-173.012	-164.643
Årets resultat	-436.934	1.770.371
Forslag til resultatdisponering:		
Overskudsfordeling AND Holding ApS	-145.645	590.124
Overskudsfordeling Melchior Rødder Holding ApS	-291.289	1.180.247
Disponeret i alt	-436.934	1.770.371

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>7.115.000</u>	<u>7.800.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.115.000</u>	<u>7.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.115.000</u>	<u>7.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>66.739</u>	<u>119.239</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>66.739</u>	<u>119.239</u>
	Likvide beholdninger	<u>48.805</u>	<u>11.590</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>115.544</u>	<u>130.829</u>
	Aktiver i alt	<u>7.230.544</u>	<u>7.930.829</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Kapitalkonto AND Holding ApS	620.373	766.018
	Kapitalkonto Melchior Rødder Holding ApS	1.240.746	1.532.035
	Egenkapital i alt	<u>2.461.119</u>	<u>2.898.053</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.270.822	3.465.175
4	Gæld til pengeinstitutter	1.042.469	1.176.288
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.313.291</u>	<u>4.641.463</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	380.305	315.896
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
	Anden gæld	62.829	62.417
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>456.134</u>	<u>391.313</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.769.425</u>	<u>5.032.776</u>
	Passiver i alt	<u>7.230.544</u>	<u>7.930.829</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	757	13.419
Prioritetsrenter	158.452	135.864
Låneomkostninger	12.963	14.157
Ikke-fradragsberettigede renter	840	1.203
	<u>173.012</u>	<u>164.643</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	6.067.000	6.067.000
Kostpris 31. december 2023	<u>6.067.000</u>	<u>6.067.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	1.733.000	233.000
Årets opskrivning	-685.000	1.500.000
Opskrivninger 31. december 2023	<u>1.048.000</u>	<u>1.733.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>7.115.000</u>	<u>7.800.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af erhvervsejendom i Aarhus på 967 kvm. - heraf 782 kvm. lager og 167 kvm. kontor. Ejendommen er fuldt udlejet. Den årlige leje udgør i 521 pr. kvm.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat for perioden 1. januar - 31. december 2023 og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.473.127	3.666.471
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-202.305</u>	<u>-201.296</u>
	<u>3.270.822</u>	<u>3.465.175</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.523.000</u>	<u>2.729.389</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.220.469	1.290.888
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-178.000</u>	<u>-114.600</u>
	<u>1.042.469</u>	<u>1.176.288</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>388.084</u>	<u>1.035.400</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter er der givet pant i virksomhedens ejendom. Ejendommens værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.250 t.kr.		
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IV 8 I/S 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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