

IV 8 I/S

Industrivej 8, 8260 Viby J

CVR-nr. 41 63 73 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt 30. juni 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til indehavernes gennemgang.

Viby J, den 30. juni 2023

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 2022 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 30. juni 2023

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 429.158 mod 569.603 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.770.371 mod 527.682 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	429.158	569.603
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.500.000	233.000
Andre driftsomkostninger	3.244	0
Andre finansielle indtægter	2.612	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-164.643	-274.921
Årets resultat	1.770.371	527.682
Forslag til resultatdisponering:		
Overskudsfordeling AND Holding ApS	590.124	175.894
Overskudsfordeling Melchior Rødder Holding ApS	1.180.247	351.788
Disponeret i alt	1.770.371	527.682

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>7.800.000</u>	<u>6.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.800.000</u>	<u>6.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.800.000</u>	<u>6.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>119.239</u>	<u>55.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>119.239</u>	<u>55.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.590</u>	<u>58.955</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>130.829</u>	<u>113.955</u>
	Aktiver i alt	<u>7.930.829</u>	<u>6.413.955</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Kapitalkonto AND Holding ApS	766.018	175.894
	Kapitalkonto Melchior Rødder Holding ApS	1.532.035	351.788
	Egenkapital i alt	<u>2.898.053</u>	<u>1.127.682</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.465.175	3.657.480
4	Gæld til pengeinstitutter	1.176.288	1.216.019
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.641.463</u>	<u>4.873.499</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	315.896	314.893
	Gæld til pengeinstitutter	0	953
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
	Anden gæld	62.417	83.928
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>391.313</u>	<u>412.774</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.032.776</u>	<u>5.286.273</u>
	Passiver i alt	<u>7.930.829</u>	<u>6.413.955</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	13.419	58.351
Prioritetsrenter	71.618	87.914
Renter, kreditorer	618	11.791
Renter andre lån og kontrakter	63.628	82.110
Låneomkostninger	14.157	29.716
Ikke-fradragsberettigede renter	1.203	5.039
	<u>164.643</u>	<u>274.921</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	6.067.000	6.067.000
Kostpris 31. december 2022	<u>6.067.000</u>	<u>6.067.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	233.000	0
Årets opskrivning	1.500.000	233.000
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.733.000</u>	<u>233.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>7.800.000</u>	<u>6.300.000</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 2022 og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,75%.

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

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

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.666.471	3.857.773
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-201.296</u>	<u>-200.293</u>
	<u>3.465.175</u>	<u>3.657.480</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.729.389</u>	<u>2.934.749</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.290.888	1.330.619
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-114.600</u>	<u>-114.600</u>
	<u>1.176.288</u>	<u>1.216.019</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.035.400</u>	<u>1.150.000</u>

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter er der givet pant i virksomhedens ejendom. Ejendommens værdi pr. 31/12/2022 udgør 7.800 t.kr

6. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Investeringsjendomme 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 ejendomme".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.