

*IV 8 I/S  
Industrivej 8  
8260 Viby J*

*CVR-nr: 41 63 73 23*

*ÅRSRAPPORT  
1. september 2020 - 31. december 2021*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. maj 2022

---

Peter Melchior Rødder  
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. september 2020 - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13



IV 8 I/S

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. september 2020 - 31. december 2021 for IV 8 I/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. september 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 21. marts 2022

### Direktion

Johannes Anders Smith

Peter Melchior Rødder



IV 8 I/S

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i IV 8 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for IV 8 I/S for perioden 1. september 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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 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.

Viby J, den 21. marts 2022

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
CVR-nr.: 16968137

Irene Madsen  
Registreret revisor  
mne1616



IV 8 I/S

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

IV 8 I/S  
 Industrivej 8  
 8260 Viby J

Telefon: 60 19 80 31  
 E-mail: krr@solarlab.dk

CVR-nr.: 41 63 73 23  
 Stiftet: 1. september 2020  
 Kommune: Aarhus  
 Regnskabsår: 1. september - 31. december

**Direktion**

Johannes Anders Smith  
 Peter Melchior Rødder

**Revisor**

Revision 2 A/S  
 registrerede revisorer  
 Vestre Kongevej 4 E  
 8260 Viby J



IV 8 I/S

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i investering i fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2020/21.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der ligeledes et tilfredsstillende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



IV 8 I/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for IV 8 I/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Det er virksomhedens første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Som følge af interessentskabets særlige skattemæssige stilling indregnes hverken aktuel eller udskudt skat i årsrapporten. Aktuel og udskudt skat indregnes i stedet i den enkelte interessents årsrapport i forhold til ejerandelen af interessentskabet.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.





IV 8 I/S

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen er opdelt på interessenternes andel af interessentskabets samlede egenkapital.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



IV 8 I/S

RESULTATOPGØRELSE  
1. SEPTEMBER 2020 - 31. DECEMBER 2021

	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>575.606</b>
<b>RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER</b> .....	<b>575.606</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	233.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>808.606</b>
Andre finansielle omkostninger .....	(280.924)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>527.682</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>527.682</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	527.682
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>527.682</b>



IV 8 I/S

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
 AKTIVER

	2021
1 Grunde og bygninger.....	6.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	52.500
Andre tilgodehavender .....	2.500
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>55.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>58.955</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>113.955</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.413.955</b>



IV 8 I/S

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021
Virksomhedskapital .....	600.000
Kapitalkonto .....	527.682
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.127.682</b>
Prioritetsgæld .....	3.657.480
Kreditinstitutter .....	1.216.019
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>4.873.499</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	314.893
Kreditinstitutter .....	953
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	13.000
Anden gæld .....	83.928
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>412.774</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>5.286.273</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>6.413.955</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgang i årets løb .....	6.067.000
Kostpris 31. december 2021	<u>6.067.000</u>
Årets opskrivninger.....	233.000
Opskrivninger 31. december 2021	<u>233.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>6.300.000</u></b>

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 gennemsnit 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 2021 og et gennemsnitligt afkastkrav på 7,25%.

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.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	3.857.773	200.293	(2.934.749)
Kreditinstitutter.....	1.330.619	114.600	(1.150.000)
	<u>5.188.392</u>	<u>314.893</u>	<u>(4.084.749)</u>



NOTER

2021

**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme .....	6.300.000
-----------------------------	-----------

	<b>6.300.000</b>
--	------------------

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Opskrivning af investeringsejendomme .....	233.000
--	---------

	<b>233.000</b>
--	----------------

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter kr. 5.188.392 er der givet pant i investeringsejendom.

Investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2021 kr. 6.300.000.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Peter Melchior Rødder

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-825969496538 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2022 kl.: 15:00:22  
Underskrevet med NemID

### Peter Melchior Rødder

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-825969496538 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2022 kl.: 15:00:22  
Underskrevet med NemID

### Johannes Anders Smith

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-318951438543 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2022 kl.: 11:47:36  
Underskrevet med NemID

### Irene Madsen

---

Som Revisor  
RID: 1157374564421 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2022 kl.: 08:04:08  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ecece8YHWXx24771 1365

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).