



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**INDUSTRIVEJ 45 APS**  
**SMALLEGADE 54, 2000 FREDERIKSBERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. april 2024

---

Torben Lund

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Industrivej 45 Aps Smallegade 54 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 42 46 56 15
	Stiftet: 15. juni 2021
	Kommune: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Lund Larsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Industrivej 45 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 15. april 2024

Direktion:

---

Torben Lund Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Industrivej 45 Aps*

Vi har opstillet årsregnskabet for Industrivej 45 Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 15. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>73.387</b>	<b>381.235</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		19.368	83.105
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>92.755</b>	<b>464.340</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	19.747
Andre finansielle omkostninger.....		-420.177	-294.461
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-327.422</b>	<b>189.626</b>
Skat af årets resultat.....	1	71.581	-42.218
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-255.841</b>	<b>147.408</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-255.841	147.408
<b>I ALT</b> .....		<b>-255.841</b>	<b>147.408</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		28.850.000	28.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	28.850.000	28.600.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.850.000</b>	<b>28.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		180.058	36.560
Andre tilgodehavender.....		3.522	64.657
Periodeafgrænsningsposter.....		13.314	12.245
Tilgodehavender.....		196.894	113.462
Likvide beholdninger.....		880.584	928.544
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.077.478</b>	<b>1.042.006</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.927.478</b>	<b>29.642.006</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		276.064	531.905
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>316.064</b>	<b>571.905</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		79.556	151.137
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>79.556</b>	<b>151.137</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.564.076	10.058.023
Anden gæld.....		16.564.000	16.400.000
Deposita.....		370.974	430.974
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	26.499.050	26.888.997
Gæld til realkreditinstitutter.....		493.947	486.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		26.849	178.567
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		808.674	1.269.292
Anden gæld.....		1.628.022	0
Periodeafgrænsningsposter.....		75.316	95.121
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.032.808	2.029.967
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>29.531.858</b>	<b>28.918.964</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.927.478</b>	<b>29.642.006</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	531.905	571.905
Forslag til resultatdisponering.....		-255.841	-255.841
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>276.064</b>	<b>316.064</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	-71.581	42.218	1
	<b>-71.581</b>	<b>42.218</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		28.516.895	
Tilgang.....		230.632	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>28.747.527</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		83.105	
Årets værdireguleringer.....		19.368	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>102.473</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>28.850.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		28.850.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		19.368	

Investeringsejendommen består af erhvervsejendom, som er beliggende i Roskilde.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t.kr. 1.659, hvilket bygger på en årlig gennemsnitsleje på 2.404 samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 745 samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,75% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industribygninger i Roskilde.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.058.023	493.947	7.516.681	10.545.010	
Anden gæld.....	16.564.000	0	16.564.000	16.400.000	
Deposita.....	370.974	0	370.974	430.974	
	<b>26.992.997</b>	<b>493.947</b>	<b>24.451.655</b>	<b>27.375.984</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>4</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Eikonic Ejendomme ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.058 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 28.850 tkr.					
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Industrivej 45 Aps for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.