

Ejendomsselskabet Industrivej 41 ApS

Egholmvej 2, 7160 Tørring

CVR-nr. 42 64 61 80

Årsrapport 2021/22

(fra selskabets stiftelse 1. september 2021 - 31. december 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2023

Dirigent:

.....
Brian Christiansen





Indhold

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022 | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 41 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. september 2021 - 31. december 2022.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. september 2021 - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 17. marts 2023
Direktion:

.....
Brian Christiansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Industrivej 41 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 41 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. september 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. marts 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou
statsaut. revisor
mne34502

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | Ejendomsselskabet Industrivej 41 ApS |
| Adresse, postnr., by | Egholmvej 2, 7160 Tørring |
| CVR-nr. | 42 64 61 80 |
| Stiftet | 1. september 2021 |
| Hjemstedskommune | Hedensted |
| Regnskabsår | 1. september 2021 - 31. december 2022 |
| Direktion | Brian Christiansen, direktør |
| Revisor | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje ejendommen beliggende Industrivej 41, 8660 Skanderborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 260.825 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 296.155 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2021/22 16 mdr. |
|------|---|--------------------|
| | Bruttofortjeneste | 596.026 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -118.251 |
| | Resultat før finansielle poster | 477.775 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -143.446 |
| | Resultat før skat | 334.329 |
| 3 | Skat af årets resultat | -73.504 |
| | Årets resultat | 260.825 |
| | | |
| | Forslag til resultatdisponering | |
| | Overført resultat | 260.825 |
| | | 260.825 |

Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022

Balance

| Note | kr. | 2021/22 |
|------|--|-------------------------|
| | AKTIVER | |
| | Anlægsaktiver | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | |
| | Grunde og bygninger | 4.814.762 |
| | | <u>4.814.762</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.814.762</u> |
| | Omsætningsaktiver | |
| | Tilgodehavender | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 102.000 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 15.659 |
| | | <u>117.659</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>43.587</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>161.246</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>4.976.008</u></u> |
| | PASSIVER | |
| | Egenkapital | |
| | Selskabskapital | 40.000 |
| | Overført resultat | 256.155 |
| | | <u>296.155</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>296.155</u> |
| | Hensatte forpligtelser | |
| | Udskudt skat | 12.200 |
| | | <u>12.200</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>12.200</u> |
| | Gældsforpligtelser | |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 2.385.038 |
| | | <u>2.385.038</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 118.293 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 61.150 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.778.730 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 61.304 |
| | Deposita | 162.625 |
| | Anden gæld | 36.724 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 63.789 |
| | | <u>2.282.615</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>4.667.653</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>4.976.008</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022**Egenkapitalopgørelse**

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---|------------------------|--------------------------|----------------|
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 40.000 | 0 | 40.000 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 260.825 | 260.825 |
| Andre værdireguleringer af egenkapital | 0 | -4.670 | -4.670 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 40.000 | 256.155 | 296.155 |

Andre værdireguleringer af egenkapital omfatter stiftelsesomkostninger.

Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 41 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til udlejning, tab på debitorer og administration, m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|----------------|-------|
| Bygninger | 50 år |
| Installationer | 10 år |

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

| | | | | |
|--|--------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------|
| kr. | | | | 2021/22 16 mdr. |
| 2 Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | | | | 68.230 |
| Andre finansielle omkostninger | | | | 75.216 |
| | | | | <u>143.446</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | | | | 61.304 |
| Udskudt skat | | | | 12.200 |
| | | | | <u>73.504</u> |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | | | |
| kr. | | | | Grunde og bygninger |
| Tilgange | | | | 4.933.013 |
| Kostpris 31. december 2022 | | | | 4.933.013 |
| Afskrivninger | | | | 118.251 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | | | | 118.251 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | | | <u>4.814.762</u> |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| kr. | Gæld i alt 31/12 2022 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.503.331 | 118.293 | 2.385.038 | 1.943.861 |
| | <u>2.503.331</u> | <u>118.293</u> | <u>2.385.038</u> | <u>1.943.861</u> |

Årsregnskab 1. september 2021 - 31. december 2022

Noter

6 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden BHC Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominal 2.670 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 4.798 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Christiansen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Industrivej 41 ApS

Serienummer: b3b36857-b7b5-453a-85c5-e6cc4dc16d78

IP: 85.203.xxx.xxx

2023-03-19 11:35:06 UTC



Brian Christiansen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Industrivej 41 ApS

Serienummer: b3b36857-b7b5-453a-85c5-e6cc4dc16d78

IP: 85.203.xxx.xxx

2023-03-19 11:35:06 UTC



Peter Ulrik Faurschou

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-20 08:12:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>