

Ejendommen Industrivej 2 Aars ApS

Vestre Boulevard 9, 9600 Aars

CVR-nr.: 43 15 98 44

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 5 / 12 2023.

Jens Chr. Laigaard Christensen, dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|---------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning m.v. | |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023 | |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 – 11 |
| Noter | 12 – 13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 – 16 |

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendommen Industrivej 2 Aars ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Aars den 27. november 2023

I direktionen:

Erland Knudsen

Jens Chr. Laigaard Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendommen Industrivej 2 Aars ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Industrivej 2 Aars ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med Internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aars den 27. november 2023

Revisionsfirmaet Henrik Tange
Statsautoriseret Revisionsfirma
CVR-nr.: 31 50 17 41

Henrik Tange
Statsautoriseret revisor
mne30213

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Industrivej 2 Aars ApS
Vestre Boulevard 9
9600 Aars
CVR-nr.: 43 15 98 44
Stiftelsesdato: 25. marts 2022
Hjemsted: Vesthimmerland

Direktion

Erland Knudsen
Jens Chr. Laigaard Christensen

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Revisor

Revisionsfirmaet Henrik Tange
Statsautoriseret revisionsfirma
Vestre Boulevard 9
9600 Aars

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til forventningerne og anses derfor som acceptabelt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

| Noter | 2022/23 | 2022 |
|--|----------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 389.436 | 59.646 |
| Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger | -106.116 | -17.908 |
| Driftsresultat før finansielle poster | 283.320 | 41.738 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -158.578 | -33.399 |
| Årets resultat før skat | 124.742 | 8.339 |
| Skat af årets resultat | -20.559 | -6.163 |
| Årets resultat | 104.184 | 2.177 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 104.184 | 2.177 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Disponeret i alt | 104.184 | 2.177 |

Balance

| Noter | 30/9 2023 | 30/9 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger | 4.382.950 | 4.463.746 |
| Driftsmidler og inventar | 131.040 | 145.600 |
| 1 Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.513.990</u> | <u>4.609.346</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>4.513.990</u> | <u>4.609.346</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10.361 | 9.701 |
| Tilgodehavender i alt | <u>10.361</u> | <u>9.701</u> |
| Likvide beholdninger | 0 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>10.361</u> | <u>9.701</u> |
| Aktiver i alt | <u>4.524.351</u> | <u>4.619.047</u> |

Balance

| Noter | 30/9 2023 | 30/9 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Anpartskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | 106.360 | 2.176 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| 2 Egenkapital i alt | 146.360 | 42.176 |
| Hensættelse til udskudt skat | 26.722 | 6.163 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 26.722 | 6.163 |
| Gæld til kreditinstitutter | 2.590.485 | 2.718.242 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.590.485 | 2.718.242 |
| Gæld til kreditinstitutter | 346.765 | 518.890 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 72.800 |
| Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | 1.213.340 | 1.201.327 |
| Selskabsskat | 0 | 0 |
| Anden gæld | 200.679 | 59.449 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.760.783 | 1.852.465 |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.351.268 | 4.570.708 |
| Passiver i alt | 4.524.351 | 4.619.047 |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| | Noter | | 2022/23 | 2022 |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| | Grunde og bygninger | Driftsmidler og inventar | I alt | I alt |
| 1. Materielle anlægsaktiver | | | | |
| Kostpris pr. 30/9 2022 | 4.481.654 | 145.600 | 4.627.254 | 0 |
| Tilgang i året | 10.760 | 0 | 10.760 | 4.627.254 |
| Afgang i året | 0 | | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 30/9 2023 | <u>4.492.414</u> | <u>145.600</u> | <u>4.481.654</u> | <u>4.627.254</u> |
| Afskrivninger pr. 30/9 2022 | 17.908 | 0 | 17.908 | 0 |
| Årets afskrivning | 91.556 | 14.560 | 106.116 | 17.908 |
| Afskrivning vedr. afgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Afskrivninger pr. 30/9 2023 | <u>109.464</u> | <u>14.560</u> | <u>124.024</u> | <u>17.908</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2023 | <u>4.382.950</u> | <u>131.040</u> | <u>4.463.746</u> | <u>4.609.346</u> |

2. Egenkapital

| | Anparts-kapital | Overført resultat | Udbytter |
|---------------------|-----------------|-------------------|----------|
| Saldo pr. 30/9 2022 | 40.000 | 2.176 | 0 |
| Overført overskud | 0 | 104.184 | 0 |
| Forslag til udbytte | 0 | 0 | 0 |
| Saldo pr. 30/9 2023 | <u>40.000</u> | <u>106.360</u> | <u>0</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 30/9 2022 | Gæld 30/9 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|----------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------|
| Prioritetsgæld | 2.823.242 | 2.708.485 | 118.000 | 2.100.000 |
| | <u>2.823.242</u> | <u>2.708.485</u> | <u>118.000</u> | <u>2.100.000</u> |

Noter

4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.708.485, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør DKK 4.382.950.

Ejerpantebrev nom. DKK 500.000 er til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendommen Industrivej 2 Aars ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabs-klasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | Grundværdi |

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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.”

Jens Christian Laigaard Christensen

Direktør

Serienummer: da58a332-e2cc-4076-970d-638c333b4f8a

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-12-05 13:42:15 UTC



Erland Knudsen

Direktør

Serienummer: 9aa1921d-8847-4586-8601-2cb9daa27920

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-12-07 09:37:18 UTC



Niels Henrik Tange

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 1f33e504-cd85-4cf7-99d2-d46bb1d3e684

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-12-08 09:42:46 UTC



Jens Christian Laigaard Christensen

Dirigent

Serienummer: da58a332-e2cc-4076-970d-638c333b4f8a

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-12-08 10:28:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 06XYM-55014-FBMB-C-HAEWQ-NS3UC-LGAFZ

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**