



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET INDUSTRIVEJ VEJLE APS**

**PILELUNDEN 14, 7300 JELLING**

**ÅRSRAPPORT**

**27. APRIL - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2023

---

Søren Hjordemaal Jansen

**CVR-NR. 43 23 36 45**

## 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 27. april - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Industrivej Vejle ApS Pilelunden 14 7300 Jelling
	CVR-nr.: 43 23 36 45 Stiftet: 27. april 2022 Kommune: Vejle Regnskabsår: 27. april - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Hjordemaal Jansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. april - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Industrivej Vejle 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. april - 31. december 2022.

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.

Jelling, den 29. juni 2023

Direktion:

---

Søren Hjordemaal Jansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrivej Vejle ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej Vejle ApS for regnskabsåret 27. april - 31. december 2022 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.

Vejle, den 29. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 27. APRIL - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>472.112</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-210.877
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>261.235</b>
Skat af årets resultat.....	2	-57.886
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>203.349</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		203.349
<b>I ALT</b> .....		<b>203.349</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		13.754.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>13.754.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.754.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		565.852
Andre tilgodehavender.....		14.433
Periodeafgrænsningsposter.....		100.318
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>680.603</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>55.470</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>736.073</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.490.073</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		203.349
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>243.349</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		57.886
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>57.886</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.748.173
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>7.748.173</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		302.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000
Anden gæld.....		5.192.536
Deposita.....		459.505
Periodeafgrænsningsposter.....		473.966
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.440.665</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.188.838</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.490.073</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 27. april 2022.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		203.349	203.349
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>203.349</b>	<b>243.349</b>

## NOTER

	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
<p>En direktører tilknyttet, som ikke modtager vederlag.</p>		
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	57.886	
	<b>57.886</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
	Investeringseje domme	
Tilgang.....	13.754.000	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>13.754.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>13.754.000</b>	
<p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>		
	Erhvervs- ejendommen	
Dagsværdi 31. december 2022.....	13.754.000	
<p>Erhvervs ejendommen består af en udlejningsejendomme i Vejle, som er anskaffet i 2022. Erhvervs ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast på ca. 1,1 mio for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2022 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse mv.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 7,5 til 8,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.</p>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.050.831	6.462.101
	<b>8.050.831</b>	<b>6.462.101</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.051 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.754 tkr.	<b>6</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej Vejle ApS for 2022 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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 salgskomkostninger 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.

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

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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