

Industrivej Viborg ApS

**Industrivej 9
8800 Viborg**

CVR-nr. 36 44 93 73

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. marts 2023

Peter Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	4
Balance pr. 31. december 2022	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Industrivej Viborg 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 27. marts 2023

Direktion

Thomas Poulsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

Industrivej Viborg ApS
Industrivej 9
8800 Viborg

CVR-nr.: 36 44 93 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Viborg

Direktion

Thomas Poulsen

Pengeinstitut

Jyske Bank
Sct. Mathias Gade 21
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 80.428, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 682.901.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		89.121	138
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-4</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		89.121	134
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>58.000</u>	<u>235</u>
Resultat før finansielle poster		147.121	369
Finansielle omkostninger		<u>-44.000</u>	<u>-48</u>
Resultat før skat		103.121	321
Skat af årets resultat	1	<u>-22.693</u>	<u>-70</u>
Årets resultat		<u>80.428</u>	<u>251</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>80.428</u>	<u>251</u>
		<u>80.428</u>	<u>251</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	2	<u>1.953.000</u>	<u>1.895</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.953.000</u>	<u>1.895</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.953.000</u>	<u>1.895</u>
Andre tilgodehavender		9.792	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.347</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender		<u>17.139</u>	<u>7</u>
Likvide beholdninger		<u>29.734</u>	<u>123</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>46.873</u>	<u>130</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.999.873</u></u>	<u><u>2.025</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		632.901	552
Egenkapital		682.901	602
Hensættelse til udskudt skat		164.054	146
Hensatte forpligtelser i alt		164.054	146
Gæld til realkreditinstitutter		518.109	560
Selskabsdeltagere og ledelse		567.264	544
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.085.373	1.104
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	42.455	142
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.000	8
Selskabsskat		4.062	10
Anden gæld		13.028	13
Kortfristede gældsforpligtelser		67.545	173
Gældsforpligtelser i alt		1.152.918	1.277
Passiver i alt		1.999.873	2.025
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om dagsværdi	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	552.473	602.473
Årets resultat	0	80.428	80.428
Egenkapital 31. december 2022	50.000	632.901	682.901

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.510	10
Årets udskudte skat	18.183	60
	22.693	70

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	1.435.369
Kostpris 31. december 2022	1.435.369
Værdireguleringer 1. januar 2022	459.631
Årets værdireguleringer	58.000
Værdireguleringer 31. december 2022	517.631
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.953.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	601.413	560.564	42.455	351.687
Selskabsdeltagere og ledelse	644.626	567.264	0	0
	1.246.039	1.127.828	42.455	351.687

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 561 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 1.953.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 500 i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
5 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.895.000</u>	<u>1.660</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>58.000</u>	<u>235</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.953.000</u>	<u>1.895</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Industrivej Viborg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,6% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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