

# **Industrivej Viborg ApS**

**Industrivej 9  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 36 44 93 73**

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. april 2022

---

Peter Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                 | Side |
|-------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledespåtegning                                  | 1    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |      |
| Selskabsoplysninger                             | 2    |
| Ledelsesberetning                               | 3    |
| <b>Årsregnskab</b>                              |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 | 4    |
| Balance pr. 31. december 2021                   | 5    |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7    |
| Noter                                           | 8    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 10   |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 10. marts 2022

### **Direktion**

Thomas Poulsen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Industrivej Viborg ApS  
Industrivej 9  
8800 Viborg

CVR-nr.: 36 44 93 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 251.378, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 602.474.

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 2021

|                                                    | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.    | <u>2020</u><br>t.kr. |
|----------------------------------------------------|-------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |             | <b>140.047</b>        | <b>92</b>            |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver  |             | <u>-4.133</u>         | <u>-5</u>            |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> |             | <b>135.914</b>        | <b>87</b>            |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       |             | <u>235.000</u>        | <u>84</u>            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |             | <b>370.914</b>        | <b>171</b>           |
| Finansielle omkostninger                           |             | <u>-48.636</u>        | <u>-48</u>           |
| <b>Resultat før skat</b>                           |             | <b>322.278</b>        | <b>123</b>           |
| Skat af årets resultat                             | 1           | <u>-70.900</u>        | <u>-27</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                              |             | <b><u>251.378</u></b> | <b><u>96</u></b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |             |                       |                      |
| Overført resultat                                  |             | <u>251.378</u>        | <u>96</u>            |
|                                                    |             | <b><u>251.378</u></b> | <b><u>96</u></b>     |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                         | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.             | <u>2020</u><br>t.kr.       |
|-----------------------------------------|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |             |                                |                            |
| Investerings ejendomme                  | 3           | 1.895.000                      | 1.660                      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4           | <u>0</u>                       | <u>4</u>                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |             | <b><u>1.895.000</u></b>        | <b><u>1.664</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>1.895.000</u></b>        | <b><u>1.664</u></b>        |
| Periodeafgrænsningsposter               |             | <u>7.133</u>                   | <u>7</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b><u>7.133</u></b>            | <b><u>7</u></b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b><u>123.702</u></b>          | <b><u>51</u></b>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          |             | <b><u>130.835</u></b>          | <b><u>58</u></b>           |
| <b>Aktiver i alt</b>                    |             | <b><u><u>2.025.835</u></u></b> | <b><u><u>1.722</u></u></b> |

## Balance pr. 31. december 2021

|                                                    | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>t.kr. |
|----------------------------------------------------|------|------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000           | 50            |
| Overført resultat                                  |      | 552.474          | 301           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>602.474</b>   | <b>351</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 145.871          | 85            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>145.871</b>   | <b>85</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 559.731          | 601           |
| Selskabsdeltagere og ledelse                       |      | 544.626          | 620           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>1.104.357</b> | <b>1.221</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 141.682          | 41            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 8.000            | 8             |
| Selskabsskat                                       |      | 10.428           | 0             |
| Anden gæld                                         |      | 13.023           | 16            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>173.133</b>   | <b>65</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>1.277.490</b> | <b>1.286</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>2.025.835</b> | <b>1.722</b>  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                  |               |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 50.000                  | 301.096              | 351.096        |
| Årets resultat                       | 0                       | 251.378              | 251.378        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>50.000</b>           | <b>552.474</b>       | <b>602.474</b> |

## Noter

|                                                                        | 2021<br>kr.   | 2020<br>t.kr.                      |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                                        |               |                                    |
| Årets aktuelle skat                                                    | 10.428        | 0                                  |
| Årets udskudte skat                                                    | 60.472        | 27                                 |
|                                                                        | <b>70.900</b> | <b>27</b>                          |
| <b>2 Oplysning om dagsværdi</b>                                        |               |                                    |
| <b>Investerings ejendomme</b>                                          |               |                                    |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo  | 1.660.000     | 1.576                              |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen           | 235.000       | 84                                 |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | 1.895.000     | 1.660                              |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>                               |               |                                    |
|                                                                        |               | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
| Kostpris 1. januar 2021                                                |               | 1.435.369                          |
| Kostpris 31. december 2021                                             |               | 1.435.369                          |
| Værdireguleringer 1. januar 2021                                       |               | 224.631                            |
| Årets værdireguleringer                                                |               | 235.000                            |
| Værdireguleringer 31. december 2021                                    |               | 459.631                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>                         |               | <b>1.895.000</b>                   |

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|                                                | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2021                        | 24.796                                        |
| Kostpris 31. december 2021                     | 24.796                                        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021           | 20.663                                        |
| Årets afskrivninger                            | 4.133                                         |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021        | 24.796                                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b>0</b>                                      |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2021 | Gæld<br>31. december<br>2021 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 654.592                | 601.413                      | 41.682             | 397.382                |
| Selskabsdeltagere og ledelse   | 619.832                | 644.626                      | 100.000            | 0                      |
|                                | <b>1.274.424</b>       | <b>1.246.039</b>             | <b>141.682</b>     | <b>397.382</b>         |

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 601 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 1.895.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Industrivej Viborg ApS for 2021 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 2021 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 2021 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 -0,19% 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.