
K/S Industrivej 1. Varde

Jupitervænget 65, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 24 25 39 96

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på
kommanditselskabets
ordinære
generalforsamling
den 10/2 2023

Erik Ertmann Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	5
Balance 31. december 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Industrivej 1. Varde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Kommanditselskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10. februar 2023

Direktion

Erik Ertmann Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Industrivej 1. Varde

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Industrivej 1. Varde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 10. februar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Industrivej 1. Varde Jupitervænget 65 6710 Esbjerg V Telefon: 75157149 Email: Ertmann@stofanet.dk CVR-nr: 24 25 39 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. december 1997 Hjemstedskommune: Esbjerg
Direktion	Erik Ertmann Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Dokken 10 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at udleje ejendommen beliggende Industrivej 1, 6800 Varde til erhvervsformål.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 438.864, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 485.667.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		484.373	484.894
Resultat før af- og nedskrivninger		484.373	484.894
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-16.927	-16.927
Resultat før finansielle poster		467.446	467.967
Finansielle indtægter	2	1.059	0
Finansielle omkostninger	3	-29.641	-23.008
Årets resultat		438.864	444.959

Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	438.864	444.959
	438.864	444.959

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		2.305.202	2.322.129
Materielle anlægsaktiver	4	2.305.202	2.322.129
Anlægsaktiver		2.305.202	2.322.129
Andre tilgodehavender		47.600	68.566
Tilgodehavender		47.600	68.566
Likvide beholdninger		70.678	140.378
Omsætningsaktiver		118.278	208.944
Aktiver		2.423.480	2.531.073

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		-585.667	-1.024.531
Egenkapital		-485.667	-924.531
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.072.919
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	1.072.919
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	141.213
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.700.000	2.000.000
Anden gæld		209.147	241.472
Kortfristede gældsforpligtelser		2.909.147	2.382.685
Gældsforpligtelser		2.909.147	3.455.604
Passiver		2.423.480	2.531.073
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	-1.024.531	-924.531
Årets resultat	0	438.864	438.864
Egenkapital 31. december	100.000	-585.667	-485.667

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>16.927</u>	<u>16.927</u>
	16.927	16.927

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.059</u>	<u>0</u>
	1.059	0

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>29.641</u>	<u>23.008</u>
	29.641	23.008

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>7.810.443</u>
Kostpris 31. december	<u>7.810.443</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.488.314
Årets afskrivninger	<u>16.927</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>5.505.241</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.305.202</u>

Noter til årsregnskabet

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	514.168
Mellem 1 og 5 år	0	558.751
Langfristet del	0	1.072.919
Inden for 1 år	0	141.213
	<u>0</u>	<u>1.214.132</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	2.322.129
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Skadesløsbrev på nom. DKK 4.200.000, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på	2.305.202	2.322.129

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Industrivej 1. Varde for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, kontorhold mv..

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Noter til årsregnskabet

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til TDKK 2.049.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af udlejningsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for udlejningsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrasket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.