

# **Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS**

Lundborgvej 25, 8800 Viborg  
CVR-nr. 38 28 45 68

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.03.25

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledelsespåtegning                                       | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Resultatopgørelse                                       | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 10      |
| Noter   | 11 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS  
Lundborgvej 25  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 38 28 45 68  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Lene Christensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7. marts 2025

**Direktionen**

Lene Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 22, Næstved ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske 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 bevis 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Viborg, den 7. marts 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

## Resultatopgørelse

| Note                                   |  | 2024<br>DKK      | 2023<br>DKK      |
|--|--|------------------|------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>6.387.367</b> | <b>6.114.069</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.139.456        | 102.283          |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>7.526.823</b> | <b>6.216.352</b> |
|  | Finansielle omkostninger                     | -1.258.410       | -384.079         |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>6.268.413</b> | <b>5.832.273</b> |
| 2                                      | Skat af årets resultat                       | -1.389.612       | -1.285.428       |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>4.878.801</b> | <b>4.546.845</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                  |                  |
|  | Overført resultat                            | 4.878.801        | 4.546.845        |
|  | <b>I alt</b>                                 | <b>4.878.801</b> | <b>4.546.845</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.24           | 31.12.23           |
|----------------|---|--------------------|--------------------|
|                |   | DKK                | DKK                |
| Note           |   |                    |                    |
|                | Investeringsejendomme                       | 112.727.192        | 103.375.385        |
| <b>3</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>112.727.192</b> | <b>103.375.385</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>112.727.192</b> | <b>103.375.385</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 15.750             | 81.411             |
|                | Andre tilgodehavender                       | 488.048            | 136.751            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>503.798</b>     | <b>218.162</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>1</b>           | <b>458</b>         |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>503.799</b>     | <b>218.620</b>     |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>113.230.991</b> | <b>103.594.005</b> |

|  | 31.12.24           | 31.12.23           |
|--|--------------------|--------------------|
| Note   | DKK                | DKK                |
| <b>PASSIVER</b>                                      |                    |                    |
| Selskabskapital                                      | 80.000             | 80.000             |
| Overført resultat                                    | 60.657.862         | 55.779.061         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>60.737.862</b>  | <b>55.859.061</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                        | 11.794.722         | 11.172.162         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>11.794.722</b>  | <b>11.172.162</b>  |
| 4 Ansvarlig lånekapital                              | 1.400.000          | 1.800.000          |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter                     | 26.885.472         | 22.465.383         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>28.285.472</b>  | <b>24.265.383</b>  |
| 4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.012.821          | 1.905.067          |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    | 3.213.211          | 4.817.638          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 260.336            | 25.000             |
| Deposita   | 2.251.269          | 2.120.869          |
| Selskabsskat   | 351.052            | 612.266            |
| Anden gæld   | 4.324.246          | 2.816.559          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>12.412.935</b>  | <b>12.297.399</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>40.698.407</b>  | <b>36.562.782</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>113.230.991</b> | <b>103.594.005</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 80.000          | 51.232.216        |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 4.546.845         |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 80.000          | 55.779.061        |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.24                           | 80.000          | 55.779.061        |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 4.878.801         |
| Saldo pr. 31.12.24                           | 80.000          | 60.657.862        |

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

|                                  | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>2. Skat af årets resultat</b> |             |             |
| Årets aktuelle skat              | 767.052     | 904.266     |
| Årets regulering af udskudt skat | 622.560     | 381.162     |
| I alt                            | 1.389.612   | 1.285.428   |

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.24   | 56.841.233                 |
| Tilgang i året  | 8.212.351                  |
| Kostpris pr. 31.12.24   | 65.053.584                 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24  | 46.534.153                 |
| Dagsværdireguleringer i året  | 1.139.455                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24  | 47.673.608                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24  | 112.727.192                |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24 | 65.053.584                 |

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.24 | Gæld i alt<br>31.12.23 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital          | 400.000             | 0                      | 1.800.000              | 2.200.000              |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.612.821           | 14.343.979             | 28.498.293             | 23.970.450             |
| I alt                          | 2.012.821           | 14.343.979             | 30.298.293             | 26.170.450             |

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med en variabel rente. Der er ingen øvrige vilkår forbundet med tilbagetrædelsen.

#### 5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24   | 112.727.192                |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 1.139.455                  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Selskabets ejendomme er beliggende i Bjerringbro, Viborg, Frederiksberg og i Næstved. Der er tale om henholdsvis bolig-, erhvervs- og industriejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 8.916 og et afkastkrav på 6,75% - 12,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Derudover er der korrigeret for særlige forhold på ejendommene.

Der er foretaget et fradrag i dagsværdien for ejendommen som følge af et område af grunden er forurenet.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien indregnet en forsigtig skønnet lejeindtægt på ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 28.567 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 44.412.

Selskabet har udstedt ejerpanterbreve på i alt t.DKK 6.400, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt t.DKK 68.315. Ejerpanterbrevene er fordelt på i alt t.DKK 6.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpanterbrev på i alt t.DKK 400 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har udstedt tabsgarantier overfor realkreditinstitut på i alt t.DKK 457.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame samt administration.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.