

Ejendomsselskabet Industrisinget ApS
Industrisinget 7, st. 1, 4030 Tune

CVR-nr. 25 56 84 78

Årsrapport for regnskabsåret

1. januar 2024 - 31. december 2024
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. juli 2025

Brian Lunde Robertsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab:

Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS
Industrisvinget 7, st. 1
4030 Tune

CVR-nr.: 25 56 84 78

Hjemstedskommune: Greve

Direktion:

Brian Lunde Robertsen
Grantoftevej 3
2670 Greve

Revisor:

Revisionsfirmaet Jan Kristensen, Registreret Revisionsanpartsselskab

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen oplyser at betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 1. juli 2025

I direktionen:

Brian Lunde Robertsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 opstilling af årsrapporten, er ledelsens 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, 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.

Søborg, den 1. juli 2025

REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr. 35 38 36 46

Jan Kristensen
registreret revisor
MNE-nr.: mne8461

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabet ejer og udlejer fast ejendom samt produktionsanlæg og maskiner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 realiseret en bruttofortjeneste på tkr. 425 mod tkr. 610 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. -3 mod tkr. 90 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. -10 mod tkr. 69 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. -120, hvoraf tkr. 0 udgør foreslået udbytteudlodning.

Særlige forhold vedr. regnskabsåret:

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab i § 119. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen ved egen drift indenfor de kommende år og finder det derfor ikke fornødent at træffe særlige foranstaltninger i anledning af kapitaltabet.

Selskabets koncernforbundne selskaber (søster- og moderselskab) samt ultimativ kapitalejer har løbende sikret selskabets evne til at fortsætte sin drift ved at stille kapital til rådighed. Pr. 31. december 2023 udgør selskabets gæld til disse tkr. 2.262. Selskabets ledelse forventer, at selskabet fremadrettet vil have positiv drift og at selskabet fortsat vil kunne opnå tilstrækkeligt kapitalberedskab. På den baggrund vurderer ledelsen, at det er retvisende og forsvarligt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen:

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt visse tilvalg for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling:

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost herunder.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen:

Samtlige væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret, således at de omfatter den fulde regnskabsperiode frem til den 31. december 2024.

Bruttofortjeneste:

Posten "Bruttofortjeneste" omfatter regnskabsposterne "Nettoomsætning", "Vareforbrug", "Andre driftsindtægter" og "Andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter mv., som er medregnet med det beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning samt omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat:

Skat af årets skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat er afsat med 22,0 %. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Ejendomsselskabet Industrisvinget ApS indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen:

Immaterielle og materielle anlægsaktiver:

Immaterielle og materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger.....	25 år	0%
Grundværdi.....	Afskrives ikke	100%
Produktionsanlæg og maskiner	5-8 år	varierende

Produktionsanlæg og maskiner samt driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum på under kr. 32.000 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) samt udgifter til udvikling, tilretning mv. af edb-systemer udgiftsføres i det år, hvor udgiften er afholdt.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis af- og nedskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver indregnet til kostpris vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest på hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital og udbytte:

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling. Udbytte, som forventes udloddet for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi der, sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsen opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024

<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>tkr.</u>
	Bruttofortjeneste.....	425.097	610
1	Af- og nedskrivninger.....	<u>-233.311</u>	<u>-324</u>
	Resultat før finansielle poster.....	191.786	286
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.291	0
	Andre finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-81.171	-86
	Øvrige finansielle omkostninger.....	<u>-122.435</u>	<u>-110</u>
	Resultat før skat.....	-2.529	90
2	Skat af årets resultat.....	<u>-7.446</u>	<u>-21</u>
	Årets resultat.....	<u>-9.975</u>	<u>69</u>
	Årets resultat foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte.....	0	0
	Overført resultat.....	<u>-9.975</u>	<u>69</u>
	Resultatdisponering i alt.....	<u>-9.975</u>	<u>69</u>

Balance pr. 31. december 2024

Aktiver

<u>Note</u>		31/12	2023
			<u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
3	Produktionsanlæg og maskiner	337.354	449
4	Grunde og bygninger.....	<u>5.465.586</u>	<u>5.668</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>5.802.940</u>	<u>6.117</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>5.802.940</u>	<u>6.117</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	198
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	283.528	0
	Andre tilgodehavender.....	0	7
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>0</u>	<u>4</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>283.528</u>	<u>209</u>
	Likvide beholdninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>283.528</u>	<u>209</u>
	Aktiver i alt.....	<u>6.086.468</u>	<u>6.326</u>

Balance pr. 31. december 2024

Passiver

<u>Note</u>		31/12 2023 <u>tkr.</u>
	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	80.000 80
	Overført resultat.....	-200.032 -190
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0 0
	Egenkapital i alt.....	<u>-120.032</u> <u>-110</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	116 0
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>116</u> <u>0</u>
	Gældsforpligtelser:	
5	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	2.650.738 2.809
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>2.650.738</u> <u>2.809</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Kortfristet prioritetsgæld.....	163.000 163
	Gæld til banker.....	555.642 597
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	183.050 285
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	168.804 144
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.964.604 2.019
	Anden gæld	520.546 419
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>3.555.646</u> <u>3.627</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>6.206.384</u> <u>6.436</u>
	Passiver i alt.....	<u>6.086.468</u> <u>6.326</u>
6	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	
7	Fortsat drift	
8	Medarbejderforhold	

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2024

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo.....	80.000	-190.057	0	-110.057
Årets resultat.....	0	-9.975	0	-9.975
Udbytte.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo.....	<u>80.000</u>	<u>-200.032</u>	<u>0</u>	<u>-120.032</u>

Noter til årsrapporten

		2023
		<u>tkr.</u>
1 Af- og nedskrivninger:		
Afskrivninger.....	233.311	324
Tab ved salg af anlægsaktiver.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>233.311</u>	<u>324</u>
2 Skat af årets resultat:		
Den udgifts-/indtægtsførte selskabsskat specificeres således:		
Skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	7.446	21
Regulering af skat i tidligere år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.446</u>	<u>21</u>
		31/12
		2023
		<u>tkr.</u>
3 Produktionsanlæg og maskiner:		
Anskaffelsessum primo, produktionsanlæg og maskiner	657.348	691
Årets tilgang, produktionsanlæg og maskiner	139.062	0
Årets afgang til kostpriser, produktionsanlæg og maskiner	<u>-344.907</u>	<u>-34</u>
Anskaffelsessum ultimo, produktionsanlæg og maskiner	<u>451.503</u>	<u>657</u>
Opskrivninger primo.....	0	0
Årets regulering af opskrivninger	0	0
Årets afgang af opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo, produktionsanlæg og maskiner	-208.878	-77
Årets af- og nedskrivninger, produktionsanlæg og maskiner ...	-39.549	-131
Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang, prod.anl. og mask....	<u>134.278</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo, produktionsanlæg og maskiner	<u>-114.149</u>	<u>-208</u>
Balanceværdi ultimo, bygninger.....	<u>337.354</u>	<u>449</u>

Noter til årsrapporten

31/12

2023

tkr.

4 **Grunde og bygninger:**

Anskaffelsessum primo, bygninger.....	6.192.453	6.193
Årets tilgang, bygninger.....	26.400	0
Årets afgang til kostpriser, bygninger.....	<u>-34.475</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo, bygninger.....	<u>6.184.378</u>	<u>6.193</u>
Opskrivninger primo.....	0	0
Årets regulering af opskrivninger	0	0
Årets afgang af opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo, bygninger.....	-525.030	-332
Årets af- og nedskrivninger, bygninger.....	-193.762	-193
Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang, bygninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo, bygninger.....	<u>-718.792</u>	<u>-525</u>
Balanceværdi ultimo, bygninger.....	<u>5.465.586</u>	<u>5.668</u>

5 **Langfristede gældsforpligtelser:**

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder kr. 2.073.000 af den langfristede gæld.

Noter til årsrapporten

6 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

I selskabets ejendom, der har en bogført værdi pr. 31. december 2023 på kr. 5.667.423 er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst hæftelse	Gæld pr. 31/12 2023
Realkreditpantebrev	2.158.517	1.817.711
Realkreditpantebrev	1.255.000	1.084.429
Ejerpantebrev	<u>613.000</u>	<u>555.642</u>
I alt.....	<u>4.026.517</u>	<u>3.457.782</u>

Selskabet har ikke i øvrigt foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Der er indgået aftale med en lejer om en køberet til selskabets ejendom. Prisen er aftalt med udgangspunkt i en grundpris, der skal reguleres med visse faktorer, der ændrer sig over tid. Hvis køberetten var blevet udnyttet pr. 31. december 2024, og selskabets realkreditlån samtidig blev indfriet til aktuel kursværdi, ville det medføre, at selskabet led et tab på netto kr. 298.057, hvorved selskabets egenkapital ville blive reduceret fra at udgøre kr. -120.032 til at udgøre kr. -418.089. Køberetten udløber 30. september 2027.

Selskabet har indgået huslejeaftale med opsigelsesvarsel, der pr. 31. december 2024 udgør 32 måneder. Husleje i opsigelsesperioden udgør med nuværende huslejeniveau kr. 1.600.000.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige/tilgodehavende selskabsskat fremgår af årsrapporten for Grantofte Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsrapporten

7 **Fortsat drift:**

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab i § 119. Ledelsen forventer at kunne retablere kapitalen ved egen drift indenfor de kommende år og finder det derfor ikke fornødent at træffe særlige foranstaltninger i anledning af kapitaltabet.

Selskabets moderselskab samt ultimativ kapitalejer har løbende sikret selskabets evne til at fortsætte sin drift ved at stille kapital til rådighed. Pr. 31. december 2024 udgør selskabets gæld til disse tkr. 2.282. Selskabets ledelse forventer, at selskabet fremadrettet vil have positiv drift og at selskabet fortsat vil kunne opnå tilstrækkeligt kapitalberedskab. Såfremt foranstående køberet bliver effektueret forventes det, at selskabets moderselskab vil yde en gældsafgivelse, der muliggør, at selskabet vil kunne indfri eksterne kreditorer. På den baggrund vurderer ledelsen, at det er retvisende og forsvarligt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

8 **Medarbejderforhold:**

Selskabet har haft en ulønnet direktør ansat.