Industrivej 45 Aps

Smallegade 54, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 42 46 56 15

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. marts 2025

_____

Torben Lund

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 7
Balance 8-9
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Industrivej 45 Aps Smallegade 54 2000 Frederiksberg	
	CVR-nr.:	42 46 56 15
	Stiftet:	15. juni 2021
	Kommune:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Torben Lund Larsen	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Industrivej 45 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. marts 2025

Direktion:

_____

Torben Lund Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Industrivej 45 Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for Industrivej 45 Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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.

København, den 13. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21330

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**1.600.844**	**73.387**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	19.368
Driftsresultat		**1.650.844**	**92.755**
Andre finansielle indtægter		1.435.312	0
Andre finansielle omkostninger		-673.777	-420.177
Resultat før skat		**2.412.379**	**-327.422**
Skat af årets resultat	1	-534.021	71.581
Årets resultat		**1.878.358**	**-255.841**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.878.358	-255.841
I alt	**1.878.358**	**-255.841**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		29.100.000	28.850.000
Materielle anlægsaktiver	2	**29.100.000**	**28.850.000**
Anlægsaktiver		**29.100.000**	**28.850.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		462.539	180.058
Andre tilgodehavender		30.000	3.522
Periodeafgrænsningsposter		13.913	13.314
Tilgodehavender		**506.452**	**196.894**
Likvide beholdninger		**1.747.290**	**880.584**
Omsætningsaktiver		**2.253.742**	**1.077.478**
Aktiver		**31.353.742**	**29.927.478**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.154.422	276.064
Egenkapital		**2.194.422**	**316.064**
Hensættelse til udskudt skat		613.577	79.556
Hensatte forpligtelser		**613.577**	**79.556**
Gæld til realkreditinstitutter		7.975.677	9.564.076
Anden gæld		16.729.640	16.564.000
Deposita		484.617	370.974
Langfristede gældsforpligtelser	3	**25.189.934**	**26.499.050**
Gæld til realkreditinstitutter		349.167	493.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser		145.689	26.849
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		846.825	808.674
Anden gæld		1.792.608	1.628.022
Periodeafgrænsningsposter		221.520	75.316
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.355.809**	**3.032.808**
Gældsforpligtelser		**28.545.743**	**29.531.858**
Passiver		**31.353.742**	**29.927.478**
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	276.064	316.064
Forslag til resultatdisponering		1.878.358	1.878.358
Egenkapital 31. december 2024	**40.000**	**2.154.422**	**2.194.422**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	534.021	-71.581
	534.021	**-71.581**

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	28.747.527
Tilgang	200.000
Kostpris 31. december 2024	**28.947.527**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	102.473
Årets værdireguleringer	50.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**152.473**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**29.100.000**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	29.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	50.000

Investeringsejendommen består af erhvervsejendom, som er beliggende i Roskilde.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t.kr. 1.819, hvilket bygger på en årlig gennemsnitsleje på 2.690 samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 871 samt en udlejningsprocent på 85 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industribygninger i Roskilde.

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	8.324.844	349.167	6.443.000	10.058.023
Anden gæld	16.729.640	0	16.729.640	16.564.000
Deposita	484.617	0	484.617	370.974
	25.539.101	**349.167**	**23.657.257**	**26.992.997**

4 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Eikonic Ejendomme ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.325 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værid pr. 31. december 2024 udgør 29.100 tkr.

	2024	2023
6 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Industrivej 45 Aps for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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
Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.