IV 8 I/S

Industrivej 8, 8260 Viby J

CVR-nr. 41 63 73 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt 27. juni 2025.

Peter Melchior Rødder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for IV 8 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til indehavernes gennemgang.

Viby J, den 27. juni 2025

Direktion

Peter Melchior Rødder
Direktør

Johannes Anders Smith
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i IV 8 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for IV 8 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 om 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.

Aarhus, den 27. juni 2025

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
mne32221

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 407.700 mod 421.078 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 698.019 mod -436.934 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke virksomhedens finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**407.700**	**421.078**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-685.000
	Driftsresultat	**407.700**	**-263.922**
	Andre finansielle indtægter	543.910	0
1	Øvrige finansielle omkostninger	-253.591	-173.012
	Resultat før skat	**698.019**	**-436.934**
	Årets resultat	**698.019**	**-436.934**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overskudsfordeling AND Holding ApS	232.673	-145.645
	Overskudsfordeling Melchior Rødder Holding ApS	465.346	-291.289
	Disponeret i alt	**698.019**	**-436.934**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	7.115.000	7.115.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.115.000	7.115.000
	Anlægsaktiver i alt	**7.115.000**	**7.115.000**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	88.158	66.739
	Tilgodehavender i alt	88.158	66.739
	Likvide beholdninger	31.594	48.804
	Omsætningsaktiver i alt	**119.752**	**115.543**
	Aktiver i alt	**7.234.752**	**7.230.543**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	600.000	600.000
	Kapitalkonto AND Holding ApS	853.046	620.373
	Kapitalkonto Melchior Rødder Holding ApS	1.706.092	1.240.746
	Egenkapital i alt	**3.159.138**	**2.461.119**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.770.659	3.270.822
	Gæld til pengeinstitutter	966.372	1.042.469
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.737.031	4.313.291
3	Kortfristet del af langfristet gæld	258.800	380.305
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
	Anden gæld	66.783	62.828
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	338.583	456.133
	Gældsforpligtelser i alt	**4.075.614**	**4.769.424**
	Passiver i alt	**7.234.752**	**7.230.543**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Noter

		2024	2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Renter, pengeinstitutter	973	757
	Prioritetsrenter	178.021	158.452
	Renter, tilknyttede virksomheder	-1.419	0
	Låneomkostninger	75.498	12.963
	Ikke-fradragsberettigede renter	518	840
		253.591	**173.012**

		31/12 2024	31/12 2023
2.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2024	6.067.000	6.067.000
	Kostpris 31. december 2024	**6.067.000**	**6.067.000**
	Opskrivninger 1. januar 2024	1.048.000	1.733.000
	Årets opskrivning	0	-685.000
	Opskrivninger 31. december 2024	**1.048.000**	**1.048.000**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**7.115.000**	**7.115.000**

Selskabets investeringsejendom består af erhvervsejendom i Aarhus på 967 kvm. - heraf 782 kvm. lager og 167 kvm. kontor. Ejendommen er fuldt udlejet. Den årlige leje udgør i 521 pr. kvm.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat som er på niveau med realiseret driftsresultat for perioden 1. januar - 31. december 2024 og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,25%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

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

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang-fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.851.459	80.800	2.770.659	2.493.800
Gæld til pengeinstitutter	1.144.372	178.000	966.372	210.000
	3.995.831	**258.800**	**3.737.031**	**2.703.800**

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter er der givet pant i virksomhedens ejendom. Ejendommens værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.115 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IV 8 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.