

## **Industriparken 39 ApS**

Falkoner Alle 1  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 40928898

### **Årsrapport 2024**

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 16. april 2025

---

Thomas John Hart Sehested  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Industriparken 39 ApS  
Falkoner Alle 1  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 40928898

## Direktion

Thomas John Hart Sehested  
John Philip Strømberg Theisen

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, Statsautoriseret revisor  
Shpend Rasimi, Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, finansiering, køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt helt eller delvist ejerskab af andre selskaber.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -13.935.646 mod DKK 2.538.755 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 52.210.878.

Selskabets investeringsejendom er optaget i regnskabet til en samlet værdi på 132,4 mio DKK. baseret på en afkastprocent på 6%.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Industriparken 39 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. april 2025

## I direktionen

\_\_\_\_\_  
Thomas John Hart Sehested  
Administrerende Direktør

\_\_\_\_\_  
John Philip Strømberg Theisen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i Industriparken 39 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Industriparken 39 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 14. april 2025

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

---

Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

mne23408

---

Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

mne47779

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Lejeindtægter måles til dagsværdi af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

## Ejendomsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder og avance ved salg af anlægsaktiver.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

## Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter regnskabsårets nedskrivning af andre tilgodehavender.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Passiver

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Nordic Properties ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.479.646</b>	<b>9.971.345</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-22.030.000	-2.726.086
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-14.550.354</b>	<b>7.245.259</b>
Finansielle indtægter		99.328	112.944
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-500.000
Finansielle omkostninger		-3.415.186	-3.603.389
<b>Resultat før skat</b>		<b>-17.866.212</b>	<b>3.254.814</b>
Skat af årets resultat	3	3.930.566	-716.059
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.935.646</b>	<b>2.538.755</b>
Særlige poster	1		

## Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-13.935.646	2.538.755
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.935.646</b>	<b>2.538.755</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2024 DKK	31-12-2023 DKK
Investeringsejendomme	5	132.400.000	154.430.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4, 8	<b>132.400.000</b>	<b>154.430.000</b>
Andre tilgodehavender		897.619	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>897.619</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>133.297.619</b>	<b>154.430.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.520.669	10.677.949
Andre tilgodehavender		846.212	857.512
Periodeafgrænsningsposter		607.772	431
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.974.653</b>	<b>11.535.892</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.131.231</b>	<b>2.201.919</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.105.884</b>	<b>13.737.811</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>145.403.503</b>	<b>168.167.811</b>

# Passiver

	Note	31-12-2024 DKK	31-12-2023 DKK
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		42.170.878	56.106.524
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>52.210.878</b>	<b>66.146.524</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	13.315.403	17.599.725
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.315.403</b>	<b>17.599.725</b>
Gæld til realkreditinstitutter		70.387.433	73.451.964
Deposita		4.120.494	4.083.221
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>74.507.927</b>	<b>77.535.185</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.083.289	2.975.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		891.107	1.277.025
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	353.756	311.031
Anden gæld		1.041.143	991.493
Periodeafgrænsningsposter		0	1.330.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.369.295</b>	<b>6.886.377</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>79.877.222</b>	<b>84.421.562</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>145.403.503</b>	<b>168.167.811</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

# Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2023	40.000	53.567.769	10.000.000	63.607.769
Overført via resultatdisponeringen		2.538.755	0	2.538.755
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>56.106.524</b>	<b>10.000.000</b>	<b>66.146.524</b>
Overført via resultatdisponeringen		-13.935.646	0	-13.935.646
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>42.170.878</b>	<b>10.000.000</b>	<b>52.210.878</b>

# Noter

## 1. Særlige poster

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Kompensation for lejers førtidige udtrædelse af lejemål	0	3.382.413
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.382.413</u></b>

Særlige poster er indregnet i resultatopgørelsen i posten finansielle indtægter samt andre driftsindtægter som indgår i bruttofortjeneste.

## 2. Personaleomkostninger

	<u>2024</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<u>Sambeskat-</u> <u>ningsbidrag</u>	<u>Udskudt</u> <u>skat</u>	<u>Skat af</u> <u>årets</u> <u>resultat</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2024	311.031	17.599.725		
Betalt vedrørende tidligere år	-311.031			
Skat af årets resultat	353.756	-4.284.322	-3.930.566	716.059
<b>Skyldig pr. 31. december 2024</b>	<b><u>353.756</u></b>	<b><u>13.315.403</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-3.930.566</u></b>	<b><u>716.059</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		13.315.403		
Kortfristede gældsforpligtelser	353.756			
<b>I alt</b>	<b><u>353.756</u></b>	<b><u>13.315.403</u></b>		

## Noter, fortsat

### 4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	83.052.789	83.052.789	77.056.704
Tilgang i året	0	0	5.996.085
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>83.052.789</b>	<b>83.052.789</b>	<b>83.052.789</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	71.377.211	71.377.211	74.103.296
Årets Op- og nedskrivninger	-22.030.000	-22.030.000	-2.726.085
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>49.347.211</b>	<b>49.347.211</b>	<b>71.377.211</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>132.400.000</b>	<b>132.400.000</b>	<b>154.430.000</b>

### 5. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent på 6%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Den gennemsnitlige lejeindtægt pr. m2 udgør kr. 863, og den anvendte tomgang i normalindtjeningen udgør 2%.

Selskabets ejendom består af lagerejendom med tilhørende kontorer. Investeringsejendommen er beliggende i Ballerup og består af 2 erhvervslejemål og med en udlejet procent på 100%. Det samlede erhvervsareal udgør m2 9.750.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med nedenstående beløb.

#### Erhvervsjendomme:

Afkastkrav	I procent	6,25%	6%	5,75%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	-5.300.000	0	5.800.000
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK	127.100.000	132.400.000	138.200.000

## Noter, fortsat

### 6. Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender	I alt
	DKK	DKK
Tilgang i året	897.619	897.619
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>897.619</b>	<b>897.619</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>897.619</b>	<b>897.619</b>

### 7. Langfristede forpligtelser

	31-12-2024	31-12-2023
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	73.470.722	76.427.839
Deposita	4.120.494	4.083.221
<b>I alt</b>	<b>77.591.216</b>	<b>80.511.060</b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.083.289	2.975.875
<b>I alt</b>	<b>3.083.289</b>	<b>2.975.875</b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	57.215.681	60.770.716
<b>I alt</b>	<b>57.215.681</b>	<b>60.770.716</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024	
	Nominel værdi af sikker- hedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	80.276.274	132.400.000
Likvider deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	0	2.131.231

## Noter, fortsat

### 9. Eventualforpligtelser

Industriparken 39 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Philip Strømberg Theisen

Direktør

Serienummer: ad569f5f-0488-4889-928a-101520d9a79f

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-04-16 17:38:33 UTC



## Thomas John Hart Sehested

Direktør

Serienummer: d0d2300e-6ab4-42e2-a90d-494c0a024c5a

IP: 217.165.xxx.xxx

2025-04-18 15:40:37 UTC



## Sten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision a/s

Serienummer: 3572a006-2551-44b2-8ee5-a06c99bd10b6

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-18 15:43:02 UTC



## Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

På vegne af: inforevision A/S

Serienummer: 7510a1c4-0f02-4d41-901a-2668ab6292d0

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-18 16:05:04 UTC



## Thomas John Hart Sehested

Dirigent

Serienummer: d0d2300e-6ab4-42e2-a90d-494c0a024c5a

IP: 217.165.xxx.xxx

2025-04-18 16:21:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.