

# Vase Erhvervsejendomme ApS

Malervej 10, 6710 Esbjerg V

**Årsrapport for 2025**

CVR-nr. 37 30 38 60

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11/05/2026

**Jonas Madsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Vase Erhvervssejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 11. maj 2026

### Direktion

**Jonas Madsen**  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Vase Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vase Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vedrørende 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.

Esbjerg, den 11. maj 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Jannick Kjersgaard**

statsautoriseret revisor

mne29440

**Kim Ladegaard**

statsautoriseret revisor

mne32799

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vase Erhvervsejendomme ApS Malervej 10 6710 Esbjerg V CVR-nr: 37 30 38 60 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Esbjerg
<b>Direktion</b>	Jonas Madsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>107.393</b>	<b>99.025</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-34.110	-33.804
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>73.283</b>	<b>65.221</b>
Finansielle indtægter		185	54.176
Finansielle omkostninger	3	-53.849	-64.684
<b>Resultat før skat</b>		<b>19.619</b>	<b>54.713</b>
Skat af årets resultat	4	-4.341	-12.252
<b>Årets resultat</b>		<b>15.278</b>	<b>42.461</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	15.278	42.461
	<b>15.278</b>	<b>42.461</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		3.103.082	3.137.192
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.103.082</b>	<b>3.137.192</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.103.082</b>	<b>3.137.192</b>
Andre tilgodehavender		10.072	8.264
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		8.157	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.229</b>	<b>8.264</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>124.561</b>	<b>510.796</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>142.790</b>	<b>519.060</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.245.872</b>	<b>3.656.252</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-137.071	-152.349
<b>Egenkapital</b>		<b>-87.071</b>	<b>-102.349</b>
Hensættelse til udskudt skat		32.758	32.083
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>32.758</b>	<b>32.083</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.243.385	3.680.828
Selskabsskat		11.823	8.818
Deposita		15.000	15.000
Anden gæld		29.977	21.872
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.300.185</b>	<b>3.726.518</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.300.185</b>	<b>3.726.518</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.245.872</b>	<b>3.656.252</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	50.000	-152.349	-102.349
Årets resultat	0	15.278	15.278
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-137.071</b>	<b>-87.071</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme.

Virksomheden har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er således omfattet af selskabslovens §119. Det er ledelsens vurdering, at virksomheden på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening eller kapitaltilførsel. Ledelsen vurderer løbende kapitalgrundlaget og behovet for reetablering af egenkapitalen.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	53.739	52.875
Andre finansielle omkostninger	110	11.809
	<b>53.849</b>	<b>64.684</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	3.666	8.818
Årets udskudte skat	675	3.434
	<b>4.341</b>	<b>12.252</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	3.993.557
Kostpris 31. december	<b>3.993.557</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	856.365
Årets afskrivninger	34.110
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>890.475</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.103.082</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jonas Madsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Jonas Madsen Holding ApS	Esbjerg

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vase Erhvervsejendomme ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

#### Resultatopgørelse

##### Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

##### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Jonas Madsen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.