



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

Tal med os

*Aabenraa
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

VESTVEJEN 163 AABENRAA ApS

**Industrivej 3
6200 Aabenraa**

CVR-nr. 43 80 66 61

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 9. februar 2026

Lars Johanning
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025 | 8 |
| Balance 31. december 2025 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for VESTVEJEN 163 AABENRAA 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 30. januar 2026

Direktion

Lars Johanning
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i VESTVEJEN 163 AABENRAA ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VESTVEJEN 163 AABENRAA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aabenraa, den 30. januar 2026

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36

Lars Duisberg Jørgensen
Statsautoriseret revisor
mne34189

Selskabsoplysninger

Selskabet

VESTVEJEN 163 AABENRAA ApS
Industrivej 3
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 43806661

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Lars Johanning, direktør

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29695636
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VESTVEJEN 163 AABENRAA ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|--------------|
| Bygninger | 40 år | 1,4 mio. kr. |

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 201.613 | 201.225 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-21.074</u> | <u>-21.074</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 180.539 | 180.151 |
| Finansielle indtægter | | 97 | 781 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-41.927</u> | <u>-47.572</u> |
| Resultat før skat | | 138.709 | 133.360 |
| Skat af årets resultat | | <u>-30.544</u> | <u>-29.256</u> |
| Årets resultat | | <u>108.165</u> | <u>104.104</u> |
| Overført resultat | | <u>108.165</u> | <u>104.104</u> |
| | | <u>108.165</u> | <u>104.104</u> |

Balance 31. december 2025

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 4 | <u>2.185.352</u> | <u>2.206.426</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>2.185.352</u> | <u>2.206.426</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.185.352</u> | <u>2.206.426</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 293 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 200 | 200 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>0</u> | <u>497</u> |
| Tilgodehavender | | <u>493</u> | <u>697</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>60.974</u> | <u>16.675</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>61.467</u> | <u>17.372</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>2.246.819</u></u> | <u><u>2.223.798</u></u> |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | <u>1.264.663</u> | <u>1.156.497</u> |
| Egenkapital | | <u>1.304.663</u> | <u>1.196.497</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>3.500</u> | <u>2.700</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>3.500</u> | <u>2.700</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>571.990</u> | <u>649.681</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>571.990</u> | <u>649.681</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 81.480 | 78.575 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 217.904 | 244.304 |
| Selskabsskat | | 29.744 | 28.556 |
| Anden gæld | | <u>27.538</u> | <u>13.485</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>366.666</u> | <u>374.920</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>938.656</u> | <u>1.024.601</u> |
| Passiver i alt | | <u>2.246.819</u> | <u>2.223.798</u> |
| Hovedaktivitet | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 40.000 | 1.156.498 | 1.196.498 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>108.165</u> | <u>108.165</u> |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>40.000</u> | <u>1.264.663</u> | <u>1.304.663</u> |

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive udlejning til erhvervsformål.

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

| <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-------------|-------------|
| kr. | kr. |
| <u>0</u> | <u>0</u> |

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

| | |
|----------------------|----------------------|
| 5.044 | 7.502 |
| <u>36.883</u> | <u>40.070</u> |
| <u>41.927</u> | <u>47.572</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

Grunde og byg-
ninger

Kostpris 1. januar 2025

2.242.970

Tilgang i årets løb

0

Kostpris 31. december 2025

2.242.970

Af- og nedskrivninger 1. januar 2025

36.544

Årets afskrivninger

21.074

Af- og nedskrivninger 31. december 2025

57.618

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025

2.185.352

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld</u> 1. januar 2025 | <u>Gæld</u> 31. december 2025 | <u>Afdrag</u> næste år | <u>Restgæld</u> efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 728.256 | 653.470 | 81.480 | 247.923 |
| | <u>728.256</u> | <u>653.470</u> | <u>81.480</u> | <u>247.923</u> |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet L JOHANNING HOLDING ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 687, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 2.185.