

# Ejendomsselskabet Industrivej Vest 36 ApS

Industrivej Vest 36, 6600 Vejen

## Årsrapport for 2025

CVR-nr. 42 71 61 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26/03/2026

**Jens Martin Andersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

---

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Industrivej Vest 36 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Vejen, den 26. marts 2026

**Direktion**

**Jens Martin Andersen**  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Industrivej Vest 36 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej Vest 36 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Esbjerg, den 26. marts 2026

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

**Jannick Kjersgaard**

statsautoriseret revisor

mne29440

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Industrivej Vest 36 ApS  
Industrivej Vest 36  
6600 Vejen  
CVR-nr: 42 71 61 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. januar 2021  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Vejen

**Direktion**

Jens Martin Andersen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<b>(DKK)</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.572.254</b>	<b>1.413.574</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-589.401	-502.109
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>982.853</b>	<b>911.465</b>
Finansielle indtægter		512	1.135
Finansielle omkostninger	4	-782.952	-899.149
<b>Resultat før skat</b>		<b>200.413</b>	<b>13.451</b>
Skat af årets resultat	5	-44.093	-2.878
<b>Årets resultat</b>		<b>156.320</b>	<b>10.573</b>

### Resultatdisponering

<b>(DKK)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	156.320	10.573
	<b>156.320</b>	<b>10.573</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		25.112.433	25.701.834
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>25.112.433</b>	<b>25.701.834</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.112.433</b>	<b>25.701.834</b>
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		86.000	328.692
<b>Tilgodehavender</b>		<b>86.000</b>	<b>328.692</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>730.874</b>	<b>497.306</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>816.874</b>	<b>825.998</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.929.307</b>	<b>26.527.832</b>

## Balance 31. december

### Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.270.157	4.113.837
<b>Egenkapital</b>		<b>4.310.157</b>	<b>4.153.837</b>
Hensættelse til udskudt skat		625.000	596.907
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>625.000</b>	<b>596.907</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.900.056	13.685.285
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.900.056</b>	<b>13.685.285</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	786.295	757.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.529.440	4.621.045
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.565.333	2.490.615
Anden gæld		213.026	220.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.094.094</b>	<b>8.091.803</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.994.150</b>	<b>21.777.088</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.929.307</b>	<b>26.527.832</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

<b>(DKK)</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar	40.000	4.113.837	4.153.837
Årets resultat	0	156.320	156.320
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>4.270.157</b>	<b>4.310.157</b>

## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drive virksomhed med investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### 2. Medarbejderforhold

	2025	2024
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2025	2024
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	589.401	502.109
	<b>589.401</b>	<b>502.109</b>

### 4. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	135.087	65.405
Andre finansielle omkostninger	647.865	833.744
	<b>782.952</b>	<b>899.149</b>

### 5. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	-86.000	-328.692
Årets udskudte skat	28.093	331.570
Regulering af skat vedrørende tidligere år	102.000	0
	<b>44.093</b>	<b>2.878</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	29.542.632
Kostpris 31. december	29.542.632
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.840.798
Årets afskrivninger	589.401
Ned- og afskrivninger 31. december	4.430.199
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.112.433</b>

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

(DKK)	2025	2024
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.004.474	10.420.119
Mellem 1 og 5 år	2.895.582	3.265.166
Langfristet del	12.900.056	13.685.285
Inden for 1 år	786.295	757.518
	<b>13.686.351</b>	<b>14.442.803</b>

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2025	2024
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	25.112.433	25.701.834

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Commercial Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej Vest 36 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.

#### Generelt om indregning og måling

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår lejen vedrører.

#### 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 nettoomsætning 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 moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Investeringsejendomme	25 år
-----------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Investeringsejendomme	53%
-----------------------	-----

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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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