

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS

Juelsingade 24

7130 Juelsminde

CVR-nr. 30 70 94 03

## Årsrapport for 2025

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26/02 2026

---

Ib Kristian Kragh  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	7
Balance pr. 31. december 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS  
Juelsgade 24  
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 30 70 94 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 1. juli 2007  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Ib Kristian Kragh, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Industrivej 9 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 10. februar 2026

## Direktion

Ib Kristian Kragh  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 10. februar 2026

### Roesgaard

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
mne35455

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 9 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

#### Brugstid Restværdi

Bygninger 50 år 50 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindestående.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>317.123</b>	<b>218.590</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(42.919)</u>	<u>(32.594)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>274.204</b>	<b>185.996</b>
Finansielle indtægter	3	28	298
Finansielle omkostninger	4	<u>(78.707)</u>	<u>(83.292)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>195.525</b>	<b>103.002</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(43.074)</u>	<u>(22.664)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>152.451</u></b>	<b><u>80.338</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>152.451</u>	<u>80.338</u>
		<b><u>152.451</u></b>	<b><u>80.338</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	<u>3.294.823</u>	<u>2.911.090</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.294.823</b></u>	<u><b>2.911.090</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.294.823</b></u>	<u><b>2.911.090</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		350.592	31.224
Andre tilgodehavender		54.632	2.548
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>7.052</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>405.224</b></u>	<u><b>40.824</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>12.660</b></u>	<u><b>37.316</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>417.884</b></u>	<u><b>78.140</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.712.707</b></u>	<u><b>2.989.230</b></u>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>776.441</u>	<u>623.991</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>901.441</u></b>	<b><u>748.991</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>211.391</u>	<u>190.999</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>211.391</u></b>	<b><u>190.999</u></b>
Banker		287.857	343.681
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.037.427</u>	<u>1.114.956</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>1.325.284</u></b>	<b><u>1.458.637</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	159.530	159.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.419	21.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.019.642	376.764
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		467	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		22.682	0
Deposita		<u>32.851</u>	<u>32.851</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.274.591</u></b>	<b><u>590.603</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.599.875</u></b>	<b><u>2.049.240</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.712.707</u></b>	<b><u>2.989.230</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	623.990	748.990
Årets resultat	<u>0</u>	<u>152.451</u>	<u>152.451</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>776.441</u></b>	<b><u>901.441</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>28</u>	<u>298</u>
	<u><b>28</b></u>	<u><b>298</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.347	12.032
Andre finansielle omkostninger	<u>49.360</u>	<u>71.260</u>
	<u><b>78.707</b></u>	<u><b>83.292</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	22.682	(7.052)
Årets udskudte skat	<u>20.392</u>	<u>29.716</u>
	<u><b>43.074</b></u>	<u><b>22.664</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	3.218.017
Tilgang i årets løb	<u>417.805</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>3.635.822</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	306.927
Årets afskrivninger	<u>34.072</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>340.999</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>3.294.823</u></b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025	190.999	161.283
Årets regulering af udskudt skat	<u>20.392</u>	<u>29.716</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025</b>	<b><u>211.391</u></b>	<b><u>190.999</u></b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Banker	425.681	369.857	82.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.192.100</u>	<u>1.114.957</u>	<u>77.530</u>	<u>723.402</u>
	<b><u>1.617.781</u></b>	<b><u>1.484.814</u></b>	<b><u>159.530</u></b>	<b><u>723.402</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet IK Holding, Juelsminde ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.115 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 3.295