

# **Industrivej Viborg ApS**

**Industrivej 9  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 36 44 93 73**

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. april 2026

---

Thomas Poulsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	4
Balance pr. 31. december 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. marts 2026

### **Direktion**

Thomas Poulsen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Industrivej Viborg ApS  
Industrivej 9  
8800 Viborg

CVR-nr.: 36 44 93 73

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Thomas Poulsen

### Pengeinstitut

AL Sydbank  
St. Sct. Peder Stræde 4  
8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7,00% baseret på beliggenhed og en nettleje på t.kr. 123. Ejendommenes afkast er fastsat på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 11.415, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 569.743.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.254</b>	<b>70</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>45.254</b>	<b>70</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>11.000</u>	<u>-244</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>56.254</b>	<b>-174</b>
Finansielle indtægter		17	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-41.619</u>	<u>-43</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.652</b>	<b>-217</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-3.237</u>	<u>48</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.415</u></b>	<b><u>-169</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.415</u>	<u>-169</u>
		<b><u>11.415</u></b>	<b><u>-169</u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.761.000</u>	<u>1.750</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>1.761.000</b></u>	<u><b>1.750</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.761.000</b></u>	<u><b>1.750</b></u>
Selskabsskat		2.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.004	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.345</u>	<u>8</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>15.349</b></u>	<u><b>8</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>23.692</b></u>	<u><b>45</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>39.041</b></u>	<u><b>53</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.800.041</b></u></u>	<u><u><b>1.803</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		<u>519.743</u>	<u>509</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>569.743</u></b>	<b><u>559</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>133.867</u>	<u>127</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>133.867</u></b>	<b><u>127</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		388.550	432
Gæld til tilknyttede virksomheder		638.163	0
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>613</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.026.713</u></b>	<b><u>1.045</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	44.862	44
Modtagne forudbetalinger fra kunder		13.900	14
Anden gæld		<u>10.956</u>	<u>14</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>69.718</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.096.431</u></b>	<b><u>1.117</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.800.041</u></b>	<b><u>1.803</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	508.328	558.328
Årets resultat	<u>0</u>	<u>11.415</u>	<u>11.415</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u><u>50.000</u></u></b>	<b><u><u>519.743</u></u></b>	<b><u><u>569.743</u></u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.545	0
Andre finansielle omkostninger	<u>17.074</u>	<u>43</u>
	<b><u>41.619</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	2
Årets udskudte skat	7.241	-50
Sambeskatningsbidrag	<u>-4.004</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.237</u></b>	<b><u>-48</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>1.435.369</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.435.369</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	314.631
Årets værdireguleringer	<u>11.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>325.631</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u><u>1.761.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7,00% baseret på beliggenhed og en nettoleje på t.kr. 123. Ejendommenes afkast er fastsat på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	476.577	433.412	44.862	209.454
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	638.163	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>613.618</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.090.195</b></u>	<u><b>1.071.575</b></u>	<u><b>44.862</b></u>	<u><b>209.454</b></u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TP Holding Tjele ApS (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2025 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 433 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2025 udgør t.kr. 1.761.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 500 i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.

### 8 Oplysning om dagsværdi

#### Investeringsejendomme

	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>t.kr.</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.750.000</u>	<u>1.994</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>11.000</u>	<u>-244</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.761.000</u>	<u>1.750</u>

**Noter**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Industrivej Viborg 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 nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **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**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 netrealisationsværdi.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.