

Ejendomsselskabet Vognmagervej 1 ApS

Stensgårdvej 14, 5500 Middelfart

**Årsrapport for
11. april 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 44 75 84 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26/01/2026

Lars Lindekilde
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|---|---|
| Resultatopgørelse 11. april 2024 - 30. september 2025 | 5 |
| Balance 30. september 2025 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. april 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Vognmagervej 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 26. januar 2026

Direktion

Jan Blaabjerg
direktør

Lars Lindekilde
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vognmagervej 1 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. april 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vognmagervej 1 ApS for regnskabsåret 11. april 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 26. januar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Vognmagervej 1 ApS
Stensgårdvej 14
5500 Middelfart
CVR-nr: 44 75 84 15
Regnskabsperiode: 11. april 2024 - 30. september 2025
Stiftet: 11. april 2024
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Middelfart

Direktion

Jan Blaabjerg
Lars Lindekilde

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 11. april 2024 - 30. september 2025

| (DKK) | Note | 2024/25 18 måneder |
|---|------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 374.997 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3 | -83.072 |
| Resultat før finansielle poster | | 291.925 |
| Finansielle indtægter | 4 | 713 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -257.827 |
| Resultat før skat | | 34.811 |
| Skat af årets resultat | 6 | -12.399 |
| Årets resultat | | 22.412 |
| Resultatdisponering | | |
| (DKK) | | 2024/25 18 måneder |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | 22.412 |
| | | 22.412 |

Balance 30. september 2025

Aktiver

| (DKK) | Note | 2024/25 |
|---------------------------------|------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 4.197.128 |
| Materielle anlægsaktiver | 7 | 4.197.128 |
| Anlægsaktiver | | 4.197.128 |
| Selskabsskat | | 25.325 |
| Tilgodehavender | | 25.325 |
| Likvide beholdninger | | 16.752 |
| Omsætningsaktiver | | 42.077 |
| Aktiver | | 4.239.205 |

Balance 30. september 2025

Passiver

| (DKK) | Note | 2024/25 |
|---|------|------------------|
| Selskabskapital | | 400.000 |
| Overført resultat | | 22.412 |
| Egenkapital | | 422.412 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 37.724 |
| Hensatte forpligtelser | | 37.724 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.104.269 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 2.104.269 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 175.857 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 24.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.426.641 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 24.933 |
| Anden gæld | | 23.369 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.674.800 |
| Gældsforpligtelser | | 3.779.069 |
| Passiver | | 4.239.205 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | |
| Medarbejderforhold | 2 | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | |

Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 11. april | 400.000 | 0 | 400.000 |
| Årets resultat | 0 | 22.412 | 22.412 |
| Egenkapital 30. september | 400.000 | 22.412 | 422.412 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

2. Medarbejderforhold

| | 2024/25 18 måneder |
|--|-----------------------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 2 |

Selskabets eneste ansatte er direktørerne, der ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

| (DKK) | 2024/25 18 måneder |
|---|-----------------------|
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 83.072 |
| | 83.072 |

4. Finansielle indtægter

| (DKK) | 2024/25 18 måneder |
|-----------------------------|-----------------------|
| Andre finansielle indtægter | 713 |
| | 713 |

5. Finansielle omkostninger

| (DKK) | 2024/25 18 måneder |
|--|-----------------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 94.655 |
| Andre finansielle omkostninger | 163.172 |
| | 257.827 |

Noter til årsregnskabet

6. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2024/25 18 måneder |
|---------------------|-----------------------|
| Årets aktuelle skat | -25.325 |
| Årets udskudte skat | 37.724 |
| | 12.399 |

7. Materielle anlægsaktiver

| (DKK) | Grunde og bygninger |
|--|------------------------|
| Kostpris 11. april | 0 |
| Tilgang i årets løb | 4.280.200 |
| Kostpris 30. september | 4.280.200 |
| Ned- og afskrivninger 11. april | 0 |
| Årets afskrivninger | 83.072 |
| Ned- og afskrivninger 30. september | 83.072 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | 4.197.128 |
| Afskrives over | 50 år |

8. Langfristede gældsforpligtelser

| (DKK) | 2024/25 |
|---|------------------|
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | |
| Gæld til realkreditinstitutter | |
| Efter 5 år | 1.399.795 |
| Mellem 1 og 5 år | 704.474 |
| Langfristet del | 2.104.269 |
| Inden for 1 år | 175.857 |
| | 2.280.126 |

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. september 2025.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vognmagervej 1 ApS for 2024/25 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 2024/25 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

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udleje.

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.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og øvrige koncernforbundne danske selskaber.

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

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

| | |
|---------------------|-------|
| Udlejningsbygninger | 50 år |
|---------------------|-------|

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Noter til årsregnskabet

10. 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.

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