

# Ejendomsselskabet Industrivej 4 A/S

Industrivej 4, 7490 Aulum  
CVR-nr.: 16 73 81 07

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 18. marts 2026

---

Jesper Johansen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Industrivej 4 A/S Industrivej 4 7490 Aulum  CVR-nr.: 16 73 81 07 Stiftet: 1. februar 1993 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Bestyrelse</b>	Jan Snogdal, formand Jesper Johansen Claus Sjølland Nørgaard
<b>Direktion</b>	Jesper Johansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Danmark Østergade 4-6 7400 Herning
<b>Advokat</b>	DLA Piper Denmark Law Firm P/S Aarhus DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3 8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Industrivej 4 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aulum, den 18. marts 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Johansen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jan Snogdal  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jesper Johansen

\_\_\_\_\_  
Claus Sjælland Nørgaard

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Industrivej 4 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Industrivej 4 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Skøtt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42822

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Usædvanlige forhold

Selskabet har ændret regnskabspraksis for behandling af investeringsejendomme. Der henvises til afsnittet "Anvendt regnskabspraksis" for en nærmere beskrivelse.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>414.643</b>	<b>366.990</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-781.369	-293.246
<b>Driftsresultat</b>		<b>-366.726</b>	<b>73.744</b>
Andre finansielle indtægter	1	178.332	175.498
Andre finansielle omkostninger	2	-64.661	-82.877
<b>Resultat før skat</b>		<b>-253.055</b>	<b>166.365</b>
Skat af årets resultat	3	39.592	-36.610
<b>Årets resultat</b>		<b>-213.463</b>	<b>129.755</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-213.463	129.755
<b>I alt</b>		<b>-213.463</b>	<b>129.755</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		4.900.000	5.681.369
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>4.900.000</b>	<b>5.681.369</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.900.000</b>	<b>5.681.369</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.310.037	2.947.716
Andre tilgodehavender		182	2.884
Periodeafgrænsningsposter		3.479	20.376
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.313.698</b>	<b>2.970.976</b>
Likvide beholdninger		0	3.044
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.313.698</b>	<b>2.974.020</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.213.698</b>	<b>8.655.389</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		502.500	502.500
Overført resultat		4.139.178	4.352.641
<b>Egenkapital</b>		<b>4.641.678</b>	<b>4.855.141</b>
Hensættelser til udskudt skat		913.550	953.142
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>913.550</b>	<b>953.142</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.386.271	2.535.209
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.386.271	2.535.209
Gæld til realkreditinstitutter		148.500	147.624
Gæld til pengeinstitutter		142	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.871	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	66.625
Anden gæld		82.686	77.648
Kortfristede gældsforpligtelser		272.199	311.897
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.658.470</b>	<b>2.847.106</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.213.698</b>	<b>8.655.389</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Medarbejderforhold

8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. september 2024	502.500	3.465.872	886.769	4.855.141
Praksisændring		-3.465.872	3.465.872	0
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2024</b>	<b>502.500</b>	<b>0</b>	<b>4.352.641</b>	<b>4.855.141</b>
Forslag til resultatdisponering			-213.463	-213.463
<b><u>Egenkapital 30. september 2025</u></b>	<b><u>502.500</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.139.178</u></b>	<b><u>4.641.678</u></b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	178.301	175.136
Finansielle indtægter i øvrigt	31	362
	<b>178.332</b>	<b>175.498</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	16.608
Finansielle omkostninger i øvrigt	64.661	66.269
	<b>64.661</b>	<b>82.877</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-39.592	36.610
	<b>-39.592</b>	<b>36.610</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		8.719.759
Kostpris 30. september 2025		<b>8.719.759</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		-3.038.390
Årets værdireguleringer		-781.369
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		<b>-3.819.759</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<b>4.900.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Erhvervsudlejning
Dagsværdi 30. september 2025		4.900.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen		-781.369

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Dagsværdi for erhvervsjendomme

Erhvervsjendomme består af en udlejningsejendom i Aulum, som blev anskaffet i 1995. Erhvervsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre 442 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvm på 156 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 62 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.534.771	148.500	1.792.271	2.682.833
	<b>2.534.771</b>	<b>148.500</b>	<b>1.792.271</b>	<b>2.682.833</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildekatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JJ FINANS, AARHUS ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Nordea har et realkreditpantebrev i investeringsejendomme med en pålydende værdi pr. 30. september 2025 på 3.066 tkr. og restgæld 2.535 tkr.

Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendommen udgør 4.900 tkr. pr. 30. september 2025.

	2024/25	2023/24
<b>8   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Industrivej 4 A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven skal investeringsejendomme til dagsværdi efter §41 behandles efter §38. Det betyder, at værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi skal indregnes i resultatopgørelsen, og der ikke længere skal føres en reserve for opskrivninger under egenkapitalen. Ændringen har ikke haft nogen øvrige betydning for resultatet, balancesum eller pengestrømme.

Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse med den nye praksis.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, vedligeholdelse og tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.