

# Ejendomsselskabet Fabriksvej 32 ApS

Fabriksvej 32, 7600 Struer

CVR-nr. 20 22 43 98

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. oktober 2025.

---

Kent Sundgaard Schultz

dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](https://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 45 92 23 91

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Fabriksvej 32 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 6. oktober 2025

### Direktion

Kent Sundgaard Schultz

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Fabriksvej 32 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 32 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Struer, den 6. oktober 2025

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer P/S  
CVR-nr. 45 92 23 91

Jeppe Lynggaard Kongensholm

statsautoriseret revisor

mne49100

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Fabriksvej 32 ApS  
Fabriksvej 32  
7600 Struer

CVR-nr.: 20 22 43 98  
Stiftet: 17. juni 1997  
Hjemsted: Struer  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
28. regnskabsår

**Direktion**

Kent Sundgaard Schultz, direktør

**Revision**

KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer P/S

**Modervirksomhed**

Sundgaard Holding, Holstebro ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret afhændet en del af ejendommen. Der henvises til note 1 for beskrivelse heraf.

Bestemmelserne i "Lov om ændring af årsregnskabsloven, revisorloven og forskellige andre love" af 2. maj 2024 er implementeret med virkning for 2024/25. Dette medfører, at udlejningsejendommen i årsrapporten for 2024/25 måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, mod tidligere måling til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med værdiregulering over egenkapitalen, jf. årsregnskabslovens § 41. Effekten af ændringen er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Herudover har der ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>981.172</b>	<b>305.619</b>
Administrationsomkostninger	-18.101	-13.743
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>963.071</b>	<b>291.876</b>
Finansielle omkostninger	-19	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>963.052</b>	<b>291.876</b>
Skat af årets resultat	-161.882	-64.196
<b>Årets resultat</b>	<b>801.170</b>	<b>227.680</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	800.000	0
Overføres til overført resultat	1.170	227.680
<b>Disponeret i alt</b>	<b>801.170</b>	<b>227.680</b>

**Balance 30. juni**
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	372.135	696.462
Materielle anlægsaktiver i alt	372.135	696.462
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>372.135</b>	<b>696.462</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	1.894.744	431.282
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.894.744</b>	<b>431.282</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.266.879</b>	<b>1.127.744</b>

**Balance 30. juni**
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	350.000	350.000
Overført resultat	410.550	409.380
Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.560.550</u></b>	<b><u>759.380</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	25.687	28.893
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>25.687</u></b>	<b><u>28.893</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	214.500	214.500
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	214.500	214.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.800	12.000
Selskabsskat	165.088	59.576
Anden gæld	285.254	53.395
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	466.142	124.971
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>680.642</u></b>	<b><u>339.471</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.266.879</u></b>	<b><u>1.127.744</u></b>

**1 Særlige poster**
**2 Medarbejderforhold**
**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	350.000	400.080	181.700	600.000	1.531.780
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	-400.080	0	0	-400.080
Udbetalt udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>227.680</u>	<u>0</u>	<u>227.680</u>
Egenkapital 1. juli 2024	350.000	0	409.380	0	759.380
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.170</u>	<u>800.000</u>	<u>801.170</u>
	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>410.550</u></b>	<b><u>800.000</u></b>	<b><u>1.560.550</u></b>

**1. Særlige poster**

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af et forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	605.932	0
	<u>605.932</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsindtægter	605.932	0
	<u>605.932</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>605.932</u></b>	<b><u>0</u></b>

**2. Medarbejderforhold**

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
--	------------------	------------------

**3. Grunde og bygninger**

Kostpris 1. juli	3.535.578	3.500.128
Tilgang i årets løb	0	35.450
Afgang i årets løb	-318.845	0
	<u>3.216.733</u>	<u>3.535.578</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>		
Afskrivninger 1. juli	-2.839.116	-2.814.865
Årets afskrivninger	-20.497	-24.251
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	15.015	0
	<u>-2.844.598</u>	<u>-2.839.116</u>
<b>Afskrivninger 30. juni</b>		

<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>372.135</u></b>	<b><u>696.462</u></b>
---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

**4. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 30/6 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2025</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Deposita	214.500	0	214.500	214.500
	<b>214.500</b>	<b>0</b>	<b>214.500</b>	<b>214.500</b>

**5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sundgaard Holding, Holstebro ApS, CVR-nr. 35 68 37 47, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvej 32 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Bestemmelserne i "Lov om ændring af årsregnskabsloven, revisorloven og forskellige andre love" af 2. maj 2024 er implementeret med virkning for 2024/25. Dette medfører, at udlejningsejendommen i årsrapporten for 2024/25 måles til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, mod tidligere måling til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med værdiregulering over egenkapitalen, jf. årsregnskabslovens § 41.

Ovenstående ændring har medført en forøgelse af årets resultat efter skat for henholdsvis 2024/25 og 2023/24 med 49 t.kr. og 50 t.kr., påvirket aktiver med -384 t.kr. pr. 30. juni 2025 og -447 t.kr. pr. 30. juni 2024, påvirket forpligtelser med -84 t.kr. pr. 30. juni 2025 og -99 t.kr. pr. 30. juni 2024 samt påvirket egenkapitalen med -300 t.kr. pr. 30. juni 2025 og -349 t.kr. pr. 30. juni 2024.

Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse med den nye praksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendom samt andre driftsindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Fabriksvej 32 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.