

Ejendomsselskabet Fredericiagade 42A, Vejle ApS

c/o CEJ Aarhus A/S, Runevej 2A, 8210 Aarhus V
CVR-nr.: 42 23 97 71

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. maj 2026

Thomas Olander From

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 bottom-left 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

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

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

Selskabet Ejendomsselskabet Fredericiagade 42A, Vejle ApS
c/o CEJ Aarhus A/S
Runevej 2A
8210 Aarhus V

CVR-nr.: 42 23 97 71
Stiftet: 11. marts 2021
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Thomas Olander From

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Fredericiagade 42A, Vejle 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. april 2026

Direktion:

Thomas Olander From

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fredericiagade 42A, Vejle ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fredericiagade 42A, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 for 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 27. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.795.341	1.950.253
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		317.513	-25.000
Driftsresultat		2.112.854	1.925.253
Andre finansielle indtægter	1	32.083	41.752
Øvrige finansielle omkostninger	2	-496.872	-521.458
Resultat før skat		1.648.065	1.445.547
Skat af årets resultat	3	-362.574	-318.020
Årets resultat		1.285.491	1.127.527
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.100.000	0
Overført resultat		185.491	1.127.527
I alt		1.285.491	1.127.527

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		44.175.000	43.650.000
Materielle anlægsaktiver	4	44.175.000	43.650.000
Anlægsaktiver		44.175.000	43.650.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	18.478
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.074.046	1.042.763
Andre tilgodehavender		2.040	0
Periodeafgrænsningsposter		228	88.541
Tilgodehavender		1.076.314	1.149.782
Likvide beholdninger		1.420.244	907.975
Omsætningsaktiver		2.496.558	2.057.757
Aktiver		46.671.558	45.707.757

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anparts kapital		40.000	40.000
Overført resultat		17.620.608	17.435.117
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.100.000	0
Egenkapital		18.760.608	17.475.117
Hensættelser til udskudt skat		596.782	463.751
Hensatte forpligtelser		596.782	463.751
Gæld til realkreditinstitutter		24.837.050	25.402.247
Deposita og forudbetalt leje		687.829	656.243
Langfristede gældsforpligtelser	5	25.524.879	26.058.490
Gæld til realkreditinstitutter		565.196	562.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.117	127.418
Gæld til tilknyttede virksomheder		865.171	610.356
Selskabsskat		229.543	254.815
Anden gæld		94.262	155.002
Kortfristede gældsforpligtelser		1.789.289	1.710.399
Gældsforpligtelser		27.314.168	27.768.889
Passiver		46.671.558	45.707.757

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Medarbejderforhold	8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	17.435.117	0	17.475.117
Forslag til resultatdisponering		185.491	1.100.000	1.285.491
Egenkapital 31. december 2025	40.000	17.620.608	1.100.000	18.760.608

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.283	40.106
Finansielle indtægter i øvrigt	800	1.646
	32.083	41.752
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	16.713
Finansielle omkostninger i øvrigt	496.872	504.745
	496.872	521.458
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	229.543	254.815
Regulering af udskudt skat	133.031	63.205
	362.574	318.020

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	42.774.643
Tilgang	207.487
Kostpris 31. december 2025	42.982.130
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	875.357
Årets værdireguleringer	317.513
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	1.192.870
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	44.175.000

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

kr.	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2025	44.175.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	317.513

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom placeret centralt i Vejle. Ejendommen udlejes til bolig.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og individuelle fastsatte afkastkrav.

Ejendommenes resultat for det kommende år bygger på en årlig gennemsnitsleje og gennemsnitlige ejendomsomkostninger. Årlig gennemsnitlig driftsafkast forventes at udgøre 2.140 tkr., hvilket baseres på en årlig gennemsnitlig leje på 2.627 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 462 tkr. og en gennemsnitlig udlejningsprocent på ca. 99 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet for ejendommen svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/- 0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens dagsværdi på hhv. -2.188 tkr. og +2.477 tkr.

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	25.402.246	565.196	21.987.914	25.965.055
Deposita og forudbetalt leje	687.829	0	687.829	656.243
	26.090.075	565.196	22.675.743	26.621.298

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje og prioritetsgæld. Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BE Holding 2024 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 25.402 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 44.175 tkr. pr. 31. december 2025.

	2025	2024
8 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fredericiagade 42A, Vejle ApS for 2025 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.

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 ejendoms- og administrationsomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 afkastningskrav.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.