

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vejle Eiendomsinvest ApS
Njalsgade 21 F, 2.
2300 København S

CVR-nr.: 45100022
Hjemsted: København
Regnskabsår: 25.09.2024- 31.12.2025

Direktion

Fabian Emil Erla, direktør
Henrik Baardsen, adm. dir.
Kenneth Petter Ericson, direktør
Betine Erla Sandvold, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.09.2024 - 31.12.2025 for Vejle Eiendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 25.09.2024 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.03.2026

Direktion

Fabian Emil Erla
direktør

Henrik Baardsen
adm. dir.

Kenneth Petter Ericson
direktør

Betine Erla Sandvold
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vejle Eiendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vejle Eiendomsinvest ApS for regnskabsåret 25.09.2024 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.09.2024 - 31.12.2025 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.

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 den relevante lovgivning.

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

København, den 06.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33712

Arif Aygar

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne50634

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		9.375.195
Andre finansielle indtægter	1	181.491
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(2.788.210)
Andre finansielle omkostninger	2	(3.499.115)
Resultat før dagsvær direguleringer og skat		3.269.361
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		16.258.425
Resultat før skat		19.527.786
Skat af årets resultat	3	(4.296.113)
Årets resultat		15.231.673
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		15.231.673
Resultatdisponering		15.231.673

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.
Investeringsejendomme		172.100.000
Materielle aktiver	4	172.100.000
Anlægsaktiver		172.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.403.000
Andre tilgodehavender		1.000
Tilgodehavender		1.404.000
Likvide beholdninger		6.736.516
Omsætningsaktiver		8.140.516
Aktiver		180.240.516

Passiver

	Note	2024/25 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		15.231.673
Egenkapital		15.271.673
Udskudt skat		3.827.210
Hensatte forpligtelser		3.827.210
Gæld til realkreditinstitutter		86.418.280
Deposita		5.749.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		64.091.659
Langfristede gældsforpligtelser	5	156.259.739
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	3.264.765
Gæld til tilknyttede virksomheder		440.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		468.903
Anden gæld		708.226
Kortfristede gældsforpligtelser		4.881.894
Gældsforpligtelser		161.141.633
Passiver		180.240.516
Personaleforhold	6	
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	15.231.673	15.231.673
Egenkapital ultimo	40.000	15.231.673	15.271.673

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.
Renteindtægter i øvrigt	15.567
Øvrige finansielle indtægter	165.924
	181.491

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	3.413.975
Øvrige finansielle omkostninger	85.140
	3.499.115

3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.
Aktuel skat	468.903
Ændring af udskudt skat	3.827.210
	4.296.113

4 Materielle aktiver

Investerings-
ejendomme
kr.

Tilgange	155.841.575
Kostpris ultimo	155.841.575
Årets opskrivninger	16.258.425
Opskrivninger ultimo	16.258.425
Regnskabsmæssig værdi ultimo	172.100.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabpraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, herunder normalindtjeningsmodellen.

Investeringsejendommen er en erhvervsejendom indenfor logistik beliggende i Vejle. Ejendommen er udlejet i åregnskabsåret med en uopsigelig lejeperiode på 25 år med tilbageværende uopsigelig på 24 år.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendom udgør 6,3% pr. 31.12.2025..

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 13,9 mio kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 13,3 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år er budgetteret med en stigning på 2% ud fra nettoprisindeks med udgangspunkt i lejeaftalen i mellem parterne.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	86.418.280	0
Bankgæld	3.264.765	0	0
Deposita	0	5.749.800	5.749.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	64.091.659	64.000.000
	3.264.765	156.259.739	69.749.800

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med DK Loginvest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de

sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder i koncernen til brug for sikring af kreditfaciliteter. Der er per balancedagen udnyttet 17.441 t.kr. på de kreditfaciliteterne. Der er positiv egenkapital i alle selskaber omfattet af selvskyldnerkautionen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme i form af realkreditpantebreve på 92.557 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 172.100 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag .

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede

nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til

det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

