



Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

**Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 27 70 32 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 22/10/2025

Ole Madsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

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

Selskabsoplysninger

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

Årsregnskab

| | |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | 5 |
| Balance 30. juni 2025 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. oktober 2025

Direktion

Ole Madsen
direktør



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 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 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 22. oktober 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Jesper Simmelkjær Berg
statsautoriseret revisor
mne51511



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Vindingvej 2A ApS c/o Vinding Gruppen A/S Vindingvej 2A 7100 Vejle CVR-nr: 27 70 32 32 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Hjemstedskommune: Vejle |
| Direktion | Ole Madsen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle |



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|----------------|----------------|
| Lejeindtægter | | 356.314 | 359.369 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 100.000 | 92.550 |
| Andre eksterne omkostninger | | -185.964 | -117.003 |
| Bruttofortjeneste | | 270.350 | 334.916 |
| Finansielle omkostninger | | -168.966 | -104.050 |
| Resultat før skat | | 101.384 | 230.866 |
| Skat af årets resultat | 3 | -22.304 | -50.774 |
| Årets resultat | | 79.080 | 180.092 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------------|----------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 79.080 | 180.092 |
| | 79.080 | 180.092 |



Balance 30. juni 2025

Aktiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 6.000.000 | 5.900.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 6.000.000 | 5.900.000 |
| Anlægsaktiver | | 6.000.000 | 5.900.000 |
| Andre tilgodehavender | | 28.589 | 26.440 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 1.288 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 16.769 | 16.644 |
| Tilgodehavender | | 45.358 | 44.372 |
| Omsætningsaktiver | | 45.358 | 44.372 |
| Aktiver | | 6.045.358 | 5.944.372 |



Balance 30. juni 2025

Passiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.616.077 | 1.536.997 |
| Egenkapital | | 1.741.077 | 1.661.997 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 20.654 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 20.654 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.783.940 | 2.902.212 |
| Deposita | | 90.212 | 90.070 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.874.152 | 2.992.282 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 118.529 | 114.088 |
| Kreditinstitutter | | 1.117.211 | 1.115.494 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 19.616 | 8.959 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 125.332 | 24.970 |
| Anden gæld | | 28.787 | 26.582 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.409.475 | 1.290.093 |
| Gældsforpligtelser | | 4.283.627 | 4.282.375 |
| Passiver | | 6.045.358 | 5.944.372 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |



Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli | 125.000 | 1.536.997 | 1.661.997 |
| Årets resultat | 0 | 79.080 | 79.080 |
| Egenkapital 30. juni | 125.000 | 1.616.077 | 1.741.077 |



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed. Der udlejes primært kontorbygninger til erhverv.

2. Medarbejderforhold

| | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |

3. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Årets aktuelle skat | 362 | 24.970 |
| Årets udskudte skat | 21.942 | 25.804 |
| | 22.304 | 50.774 |

4. Aktiver der måles til dagsværdi

| (DKK) | Investerings- ejendomme |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. juli | 5.906.057 |
| Kostpris 30. juni | 5.906.057 |
| Værdireguleringer 1. juli | -6.057 |
| Årets værdireguleringer | 100.000 |
| Værdireguleringer 30. juni | 93.943 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 6.000.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 8,00%. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, for en kontorejendom med en sekundær beliggenhed i området.

Driftsomkostninger udgør ca. 15,4% af lejeindtægterne.



Noter til årsregnskabet

5. Langfristede gældsforpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------------------|------------------|
| 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 | 2.269.182 | 2.408.259 |
| Mellem 1 og 5 år | 514.758 | 493.953 |
| Langfristet del | 2.783.940 | 2.902.212 |
| Inden for 1 år | 118.529 | 114.088 |
| | 2.902.469 | 3.016.300 |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 90.212 | 90.070 |
| Langfristet del | 90.212 | 90.070 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 90.212 | 90.070 |

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-----------|-----------|
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 6.000.000 | 5.900.000 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 6.000.000 | 5.900.000 |

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Administrationselskabet Vindinggård ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindingvej 2A 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger såsom omkostninger til selskabsadministration og drift af ejendommen samt kontoromkostninger mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

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.



Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

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 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.