

Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S

Enghavevej 40, 7100 Vejle

CVR-nr. 40 24 25 62

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2026

Dirigent:

.....
Claus Rosendahl Rasmussen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. april 2026

Direktion:

.....
Claus Rosendahl
_

Bestyrelse:

.....
Thomas Lind Nielsen
formand

.....
Bent Uhrbrand

.....
Allan Christensen

Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u 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.

Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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.
- u Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, den 13. april 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lene Kamper Jørgensen
statsaut. revisor
mne34456

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S
Adresse, postnr. by	Enghavevej 40, 7100 Vejle
CVR-nr.	40 24 25 62
Stiftet	31. januar 2019
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Lind Nielsen, formand Bent Uhrbrand Allan Christensen
Direktion	Claus Rosendahl Rasmussen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Innovations Allé 7, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 3.028.435 kr. mod et overskud på 1.442.252 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 26.861.326 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttofortjeneste	1.792.670	1.838.016
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.300.000	200.000
	Resultat før finansielle poster	4.092.670	2.038.016
	Finansielle indtægter	2.102	5.531
	Finansielle omkostninger	-211.982	-193.568
	Resultat før skat	3.882.790	1.849.979
3	Skat af årets resultat	-854.355	-407.727
	Årets resultat	<u>3.028.435</u>	<u>1.442.252</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>3.028.435</u>	<u>1.442.252</u>
<u><u>3.028.435</u></u>	<u><u>1.442.252</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>50.300.000</u>	<u>48.000.000</u>
		<u>50.300.000</u>	<u>48.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>50.300.000</u>	<u>48.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.409	111.202
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>297.300</u>	<u>64.223</u>
		<u>329.709</u>	<u>175.425</u>
	Likvide beholdninger	<u>411.992</u>	<u>140.200</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>741.701</u>	<u>315.625</u>
	AKTIVER I ALT	<u>51.041.701</u>	<u>48.315.625</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2025	2024
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	16.000.000	16.000.000
	Overført resultat	10.861.326	7.832.891
	Egenkapital i alt	26.861.326	23.832.891
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	887.956	338.310
	Hensatte forpligtelser i alt	887.956	338.310
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	21.581.565	22.504.731
	Deposita	574.112	559.231
		22.155.677	23.063.962
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	936.142	934.826
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.175	40.050
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.425	105.586
		1.136.742	1.080.462
	Gældsforpligtelser i alt	23.292.419	24.144.424
	PASSIVER I ALT	51.041.701	48.315.625

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Antal ansatte

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	16.000.000	6.390.639	22.390.639
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>1.442.252</u>	<u>1.442.252</u>
Egenkapital 1. januar 2025	16.000.000	7.832.891	23.832.891
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>3.028.435</u>	<u>3.028.435</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>16.000.000</u>	<u>10.861.326</u>	<u>26.861.326</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ejbyvænget A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølge på regnskabsstidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- og eller afhændelsesomkostninger.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendomme antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risici for værdiændringer

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Antal ansatte

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

kr.

<u>2025</u>	<u>2024</u>
-------------	-------------

Skat af årets resultatBeregnet skat af årets skattepligtige indkomst
Årets regulering af udskudt skat

304.709	323.777
<u>549.646</u>	<u>83.950</u>
<u>854.355</u>	<u>407.727</u>

Materielle anlægsaktiver

Investerings-
ejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2025	47.614.924
Kostpris 31. december 2025	47.614.924
Opskrivninger 1. januar 2025	385.076
Årets værdireguleringer	2.300.000
Opskrivninger 31. december 2025	2.685.076
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	50.300.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Investerings ejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Investerings ejendomme består af 1 udlejningsejendom på Fyn. Investerings ejendommen er udlejet til beboelsesformål.

Ejendommen er udstykket som 28 selvstændige lejligheder som kan sælges enkeltvis. Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse. Pr. statusdagen modtages der lejeindtægter fra 28 af de 28 lejligheder.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

Ejendomstype/-kategori	2025	2024
Afkastkrav i %	4,56	4,75
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	98	98

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Aktiekapital

Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo primo	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	22.517.707	936.142	21.581.565	18.148.501
Deposita	574.112	0	574.112	0
	<u>23.091.819</u>	<u>936.142</u>	<u>22.155.677</u>	<u>18.148.501</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden har indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabet gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens ejendom for en værdi af 22.518 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af ejendom, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 50.300 t.kr. pr. 31. december 2025