

A/S Vejlevej 55 Fredericia

c/o Crecendo A/S, Sønderhøj 8, 3., 8260 Viby J

CVR-nr. 36 95 13 54

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2026.

Bendt Mortensen
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for A/S Vejlevej 55 Fredericia.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 4. maj 2026

Direktion

Bente Rasmussen
Direktør

Bestyrelse

Steen Skallebæk
Formand

Bente Rasmussen

Peter Nissen

Til aktionærene i A/S Vejlevej 55 Fredericia

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Vejlevej 55 Fredericia for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 4. maj 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabet

A/S Vejlevej 55 Fredericia
c/o Crecendo A/S
Sønderhøj 8, 3.
8260 Viby J

CVR-nr.: 36 95 13 54
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Bestyrelse

Steen Skallebæk, Formand
Bente Rasmussen
Peter Nissen

Direktion

Bente Rasmussen, Direktør

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet blev stiftet den 2. juli 2015 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 0241c, Fredericia stadsjorder, beliggende Vejlevej 55, 7000 Fredericia.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.385 t.kr. mod 1.306 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	1.910.036	1.879.712
Værdiregulering af investeringsejendomme	120.000	25.000
Driftsresultat	2.030.036	1.904.712
Andre finansielle indtægter	0	20
Øvrige finansielle omkostninger	-252.551	-229.009
Resultat før skat	1.777.485	1.675.723
Skat af årets resultat	-392.429	-369.724
Årets resultat	1.385.056	1.305.999
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	800.000	750.000
Overføres til overført resultat	585.056	555.999
Disponeret i alt	1.385.056	1.305.999

Balance 31. december

Aktiver	2025	2024
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	23.595.000	23.475.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.595.000</u>	<u>23.475.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.595.000</u>	<u>23.475.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	186
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>477</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>663</u>
Likvide beholdninger	<u>471.690</u>	<u>414.240</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>471.690</u>	<u>414.903</u>
Aktiver i alt	<u>24.066.690</u>	<u>23.889.903</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.300.000	6.300.000
Overført resultat	7.835.476	7.250.420
Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	750.000
Egenkapital i alt	14.935.476	14.300.420
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.993.540	1.791.829
Hensatte forpligtelser i alt	1.993.540	1.791.829
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.195.200	6.875.973
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.195.200	6.875.973
3 Kortfristet del af langfristet gæld	672.618	655.190
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
Selskabsskat	354	0
Anden gæld	255.502	252.491
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	942.474	921.681
Gældsforpligtelser i alt	7.137.674	7.797.654
Passiver i alt	24.066.690	23.889.903

- 1 Medarbejderforhold
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	6.300.000	6.694.421	750.000	13.744.421
Udloddet udbytte	0	0	-750.000	-750.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	555.999	750.000	1.305.999
Egenkapital 1. januar 2025	6.300.000	7.250.420	750.000	14.300.420
Udloddet udbytte	0	0	-750.000	-750.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	585.056	800.000	1.385.056
	6.300.000	7.835.476	800.000	14.935.476

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	<u>23.335.509</u>	<u>23.335.509</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>23.335.509</u>	<u>23.335.509</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	139.491	114.491
Årets regulering til dagsværdi	<u>120.000</u>	<u>25.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>259.491</u>	<u>139.491</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>23.595.000</u>	<u>23.475.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 detailejendom på i alt 1.486 m² beliggende i Fredericia.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv, Fredericia (%)	8,50	8,35
Tomgangsprocent, erhverv, Fredericia (%)	0	0
Gennemsnitlig leje pr. m2, erhverv, Fredericia (kr.)	1.337	1.311

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 23.595 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde til 22.920 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 24.310 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af lang-</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.867.818	672.618	6.195.200	3.344.853
	6.867.818	672.618	6.195.200	3.344.853

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.868 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 23.595 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 0 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 23.595 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 3.879.400

- Realkreditpantebrev DKK 13.320.000

5. Eventualposter
Eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig i perioden til DKK 24.977.

Årsrapporten for A/S Vejlevej 55 Fredericia er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Balancen**Investeringsejendomme**

Ejendommen matr. nr. 0241c, Fredericia Stadsjorder, beliggende Vejlevej 55, 7000 Fredericia værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.