

K.T. Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab

Niels Finsensvej 20, 7100 Vejle CVR nr. 70 96 98 15
Tlf. 75 82 04 44

Vejle Boligselskab ApS
Koldingvej 11A
7100 Vejle

CVR. NR. 39 70 69 54

ÅRSRAPPORT

(1/7 2024 – 30/6 2025)
(7. regnskabsår)
(Eksternt regnskab)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling.

Vejle, den 17. december 2025

Jan Juul Karup
Dirigent

* REGISTREREDE REVISORER *

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vejle Boligselskab ApS for regnskabsåret 2024/25.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. december 2025.

Direktion

Jan Juul Karup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vejle Boligselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vejle Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Vejle, den 17. december 2025

K.T. Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR 70969815

Gitte Thomsen Arp
Registreret revisor
MNE42794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vejle Boligselskab ApS Koldingvej 11A 7100 Vejle CVR-nr.: 39706954 Stiftet: 6. juli 2018 Hjemstedskommune: Vejle Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jan Juul Karup
Revisor	K.T. Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Niels Finsensvej 20 7100 Vejle
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. december 2025 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med køb, salg og renovering af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejle Boligselskab ApS for 2024/25 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje indtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug består af omkostninger til ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal restgæld eller det beløb, virksomheden skal betale for at indfri forpligtelsen (nettorealisationsværdi).

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til modervirksomhed omfatter beløb som følge af sambeskatningen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		11.159.652	3.370
Personaleomkostninger	1	10.741	99
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		0	6
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver		-122.323	10.589
Ordinært resultat før finansielle poster		11.026.588	13.854
Andre finansielle indtægter		240.857	961
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		22.430	85
Andre finansielle omkostninger		1.435.469	1.239
Resultat før skat		9.809.547	13.491
Skat af årets resultat	2	-52.162	1.943
Årets resultat		9.861.709	11.548
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		5.406.422	3.358
Årets resultat		9.861.709	11.548
Til disposition		15.268.131	14.906
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	9.500
Overført resultat		15.268.131	5.406
Disponeret i alt		15.268.131	14.906

Balance 30. juni

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		49.200.000	32.552
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	12
Materielle anlægsaktiver i alt		49.200.000	32.564
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		815.831	836
Finansielle anlægsaktiver i alt		815.831	836
Anlægsaktiver i alt		50.015.831	33.399
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Råvarer og hjælpematerialer		246.195	0
Varebeholdninger i alt		246.195	0
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		268.920	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		415.840	9.024
Udskudt skatteaktiv		48.708	0
Andre tilgodehavender		453.310	144
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	124.160	111
Tilgodehavender i alt		1.310.938	9.279
Likvide beholdninger		50.049	33
Omsætningsaktiver i alt		1.607.183	9.312
Aktiver i alt		51.623.014	42.712

Balance 30. juni

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		15.268.131	5.406
Foreslået udbytte		0	9.500
Egenkapital i alt		<u>15.318.131</u>	<u>14.956</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		0	3
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>3</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		20.755.222	15.895
Kreditinstitutter i øvrigt		9.433.860	7.785
Selskabsskat		0	1.879
Kortfristet del af langfristet gæld		-9.161.038	-5.204
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	<u>21.028.044</u>	<u>20.355</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		9.161.038	5.204
Kreditinstitutter i øvrigt		0	175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		542.822	671
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.448.824	780
Selskabsskat		1.806.756	469
Anden gæld		1.317.399	97
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.276.839</u>	<u>7.397</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>36.304.883</u>	<u>27.752</u>
Passiver i alt		<u>51.623.014</u>	<u>42.712</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
	Løn, gager og vederlag	5.741	97
	Andre udgifter til social sikring	5.000	2
	Personaleomkostninger i alt	<u>10.741</u>	<u>99</u>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

2	Skat af årets resultat	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
	Skat af årets resultat	0	1.940
	Udskudt skat af årets resultat	-52.162	21
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-18
	Skat af årets resultat i alt	<u>-52.162</u>	<u>1.943</u>

3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2024/25 kr.	2023/24 tkr.
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>124.160</u>	<u>111</u>
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u>124.160</u>	<u>111</u>

Selskabet har et tilgodehavende hos direktionen på 124.160 kr. inkl. renter.
Der er beregnet rente efter selskabslovens regler.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 19.844.464

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 49.200.000.

6 Eventualposter m.v.

De for branchen sædvanlige garanti- og serviceforpligtelser på solgte varer og serviceydelser.