

# **VEJLE INVEST A/S**

Enggårdstoft 103  
7120 Vejle Øst

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/03/2021**

---

**Elkær Mathiassen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** VEJLE INVEST A/S  
Enggårdstoft 103  
7120 Vejle Øst

e-mailadresse: em@elkaer.com

CVR-nr: 36429216

Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Vejle Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle, den 17/03/2021

## Direktion

Brian Elkær Mathiassen  
Direktør

## Bestyrelse

Elkær Mathiassen

Joachim Sønderborg Mathiassen

Brian Elkær Mathiassen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Vejle Invest A/S.

Vi har opstillet årsrapporten for Vejle Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, 17/03/2021

Jørgen Gilling , mne5318  
Statsaut. revisor  
Revisionsfirmaet Jørgen Gilling  
CVR: 18619407

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med projektudvikling, opførelse, udlejning og handel af ejendomme og parceller m.v. samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen usædvanlige forhold:

Selskabets drift for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020 andrager kr. -44.190, der må anses for at være utilfredsstillende. Selskabet forventes i indeværende år at kunne udvise mere tilfredsstillende resultater.

Den regnskabsmæssige egenkapital pr. 31. december 2020 andrager kr. 601.208 efter årets overførsler.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Generelt

Årsrapporten for 1. januar 2020 til 31. december 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Den anvendte regnskabspraksis er normalt anvendt i sammenlignelige virksomheder og er uændret i forhold til tidligere regnskabsår.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING:

Aktiverne 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 aktuelle 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning:

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Omsætningen vedrører udlejning af selskabets ejendom.

#### Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuel fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder eventuelt tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens drift herunder administration m.v.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter eventuelle renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

#### Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af skatteværdien af årets aktuelle skattepligtige indkomst samt årets forskydning i udskudt skat/udskudt skatteaktiv, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til eventuelle posteringer direkte på egenkapitalen.

Omsætningen indregnes som ovenfor nævnt efter faktureringsprincippet og øvrige indtægter indregnes ligeledes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### **BRUTTOFORTJENESTE/-TAB:**

Selskabet har valgt at anvende bestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorefter nettoomsætning, vareforbrug og nogle omkostninger samles i en nettopost benævnt bruttofortjeneste/-tab.

#### **Balance**

#### **ANLÆGSAKTIVER:**

#### **EJENDOMME:**

Erhvervsejendommen er en investeringsejendom, der værdireguleres til dagsværdien på ejendommen i forbindelse med årets regnskabsafslutning.

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for beregningen af ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger og lignende. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Der er for ejendommen anvendt en afkastgrad i størrelsesordenen 7-9%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer til at være 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.

#### **OMSÆTNINGSAKTIVER:**

Eventuelle tilgodehavender er opgjort på grundlag af en individuel vurdering. Der er hensat til tab i nødvendigt omfang på grundlag af denne vurdering.

#### **GÆLD:**

Gæld medtages til nominal værdi og den andel af gælden, der eventuelt forfalder senere end 12 måneder fra regnskabsafslutningsdatoen er opført som langfristet gæld.

#### **UDBYTTE:**

Det eventuelt afsatte udbytte, der forventes vedtaget på en ordinær generalforsamling er opført som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **SKATTER:**

Skat af årets resultat omfatter såvel beregnet skat af årets skattepligtige indkomst som regulering af udskudt skat. Ved beregningen af skat af årets skattepligtige indkomst er anvendt en skattesats på 22%.

Ved beregningen af eventuel hensættelse til udskudt skat eller beregnet udskudt skatteaktiv er anvendt en skattesats på 22% svarende til den aktuelle selskabsskattesats.

Selskabet er sambeskattet med Elkær A/S og tilknyttede virksomheder af dette selskab.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-47.710</b>	<b>425.151</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-47.710</b>	<b>425.151</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-11.084	-16.538
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-58.794</b>	<b>408.613</b>
Skat af årets resultat	1	14.604	-88.231
<b>Årets resultat</b>		<b>-44.190</b>	<b>320.382</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	180.000
Overført resultat		-44.190	140.382
<b>I alt</b>		<b>-44.190</b>	<b>320.382</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		1.737.099	1.737.099
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.737.099</b>	<b>1.737.099</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.737.099</b>	<b>1.737.099</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	133.688
Udsudte skatteaktiver		9.774	45.744
Tilgodehavende skat		50.574	0
Andre tilgodehavender		0	87.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>60.348</b>	<b>266.432</b>
Likvide beholdninger	3	757	114
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>61.105</b>	<b>266.546</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.798.204</b>	<b>2.003.645</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	4	500.000	500.000
Overført resultat		101.208	145.398
Forslag til udbytte		0	180.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>601.208</b>	<b>825.398</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.023.800	1.069.722
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>1.023.800</b>	<b>1.069.722</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.704	39.195
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	7.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		91.842	0
Skyldig selskabsskat		0	62.330
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		30.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>173.196</b>	<b>108.525</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.196.996</b>	<b>1.178.247</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.798.204</b>	<b>2.003.645</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	145.398	180.000	825.398
Betalt udbytte			-180.000	-180.000
Årets resultat		-44.190	0	-44.190
Egenkapital, ultimo	500.000	101.208	0	601.208

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 Tkr.
Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst	14.604	-88
Ændring af udskudt skat/udskudt skatteaktiv	0	0
Regulering af selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>14.604</u>	<u>-88</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	1.737.099
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>1.737.099</b></u>
Værdireguleringer primo	0
Regnskabsårets værdireguleringer	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>1.737.099</b></u>

Den senest offentliggjorte ejendomsværdi andrager kr. 1.400.000.

### 3. Likvide beholdninger

	2020 kr.	2019 Tkr.
Indestående i pengeinstitut	757	0
	<u>757</u>	<u>0</u>

### 4. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af aktier pålydende kr. 500.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital pr. 1. januar 2016	500.000
Der er ikke foretaget nogen ændringer i selskabskapitalen de seneste fem regnskabsår	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<u><b>500.000</b></u>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.067.504	43.704	1.023.800	849.091
	<b>1.067.504</b>	<b>43.704</b>	<b>1.023.800</b>	<b>849.091</b>

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

### KAUTIONS- OG GARANTIFORPLIGTELSER:

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet og søsterselskaber. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de øvrige koncernforbundne selskabers selskabsskat af sambeskatningsindkomsten samt indeholdt kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. Der er p.t. ingen skyldige selskabsskatteforpligtelser i den samlede koncern.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I sagens natur har realkreditinstituttet pant i selskabets faste ejendom. Herudover er der ikke stillet sikkerhed.

## 8. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Alle aktier i selskabet ejes af:  
Elkær A/S, Enggårdstoft 103, 7120 Vejle Ø. og  
BEM-holding ApS, Engum Møllevej 86, 7120 Vejle Ø.

### Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter ejerne, ledelsen og den øvrige del af koncernen. Selskabet har i regnskabsåret haft enkelte transaktioner med nærtstående parter på markedsmæssige vilkår.

### Koncernforhold

Indgår i koncernen m.v. for Elkær A/S, CVR nr. 14 30 95 86.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020</b>
	0