
Ejendomsselskabet Vejle A/S

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

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/4 2025

Niels Johansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Vejle A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. april 2025

Direktion

Ole Maden
direktør

Bestyrelse

Morten Hansen
formand

Carsten Dahl
næstformand

Søren Bruun

Peter Martin Gorrissen

Uffe Nørgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vejle A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernens og 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.
- 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 23. april 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 Vejle A/S Vinding Gruppen A/S Vindingvej 2A 7100 Vejle CVR-nr: 31 06 10 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Morten Hansen, formand Carsten Dahl, næstformand Søren Bruun Peter Martin Gorrissen Uffe Nørgaard
Direktion	Ole Maden
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består at drive ejendomsinvesteringsforretning ved at købe, sælge og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på TDKK 20.274 heraf værdireguleringer på TDKK 4.744 og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på TDKK 285.686. Resultatet af driften før værdireguleringer og kursreguleringer har været tilfredsstillende og har levet op til forventningerne.

Finansiering

Over de seneste år er koncernens bankgæld nedbragt betydeligt og denne udvikling er fortsat i 2024. Over årene vil afdragsbyrden på koncernens realkreditgæld dog være stigende. Finansieringskilderne har løbende medvirket til en omlægning af den bestående finansiering. Bestyrelsen er meget opmærksom på dette forhold, og der er en løbende dialog med finansieringskilderne om de nødvendige omlægninger for til enhver tid at sikre den løbende likviditet.

Aktiviteter

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt konkrete, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, mæglervurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkrav indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af budgetteret driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og korrigeres for forventet tomgangsleje, eventuel udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Ejendommene er samlet reguleret op med TDKK 4.744 i 2024, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år.

Ejendommene er primært prisfastsat efter en afkastbaseret model, som i procent udtrykker den budgetterede nettoleje i forhold til markedsværdien. Herudover er der benyttet konkrete salgsforhandlinger samt konkrete, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig en generel usikkerhed til værdiansættelse af investeringsejendomme, hvilket kan være særligt udtalt for erhvervsjendomme og ejendomme til udvikling. Denne usikkerhed kan være væsentlig.. Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Lejeindtægter		41.826.541	42.694.976	27.026.829	27.891.839
Bruttofortjeneste		41.826.541	42.694.976	27.026.829	27.891.839
Administrationsomkostninger	2	-12.823.261	-12.862.607	-8.395.694	-8.809.754
Resultat før finansielle poster		29.003.280	29.832.369	18.631.135	19.082.085
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	10.772.095	9.382.173
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.594.774	2.833.632	2.594.774	2.833.632
Finansielle indtægter	3	148.283	463.080	933.990	1.543.684
Finansielle omkostninger	4	-11.095.275	-10.368.214	-8.235.784	-8.161.851
Resultat før værdireguleringer		20.651.062	22.760.867	24.696.210	24.679.723
Værdiregulering af investeringsaktiver		4.744.080	-25.078.088	-2.339.339	-29.643.390
Resultat før skat		25.395.142	-2.317.221	22.356.871	-4.963.667
Skat af årets resultat	5	-5.021.350	1.109.317	-1.983.079	3.755.763
Årets resultat		20.373.792	-1.207.904	20.373.792	-1.207.904

Resultatdisponering

	Moderselskab	
	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.366.869	8.821.951
Overført resultat	7.006.923	-10.029.855
	20.373.792	-1.207.904

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	653.350.000	656.650.000	392.450.000	391.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	64.957	96.631	3.207	16.031
Materielle anlægsaktiver		653.414.957	656.746.631	392.453.207	391.316.031
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	100.244.655	89.472.560
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	27.240.029	24.645.255	27.240.029	24.645.255
Finansielle anlægsaktiver		27.240.029	24.645.255	127.484.684	114.117.815
Anlægsaktiver		680.654.986	681.391.886	519.937.891	505.433.846
Aktiver bestemt for salg		12.300.000	0	0	0
Varebeholdninger		12.300.000	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	17.906.739	16.868.870
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.295.998	4.157.311	1.295.998	4.157.311
Andre tilgodehavender		1.172.893	1.176.282	881.862	743.897
Udskudt skatteaktiv		2.876.180	6.286.185	736.155	2.486.209
Selskabsskat		252.984	0	1.631.304	0
Periodeafgrænsningsposter		26.354	30.863	26.354	30.863
Tilgodehavender		5.624.409	11.650.641	22.478.412	24.287.150
Likvide beholdninger		574.242	1.557.262	219.707	1.398.327
Omsætningsaktiver		18.498.651	13.207.903	22.698.119	25.685.477
Aktiver		699.153.637	694.599.789	542.636.010	531.119.323

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		289.576.400	289.576.400	289.576.400	289.576.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	22.188.820	8.821.951
Reserve for sikringstransaktioner		-510.759	-637.177	-510.759	-637.177
Overført resultat		-3.379.323	-23.753.115	-25.568.143	-32.575.066
Egenkapital		285.686.318	265.186.108	285.686.318	265.186.108
Gæld til realkreditinstitutter		363.032.657	374.002.056	197.524.428	205.400.366
Kreditinstitutter		7.146.917	7.831.510	7.146.917	7.831.510
Deposita		6.070.744	5.854.925	6.070.744	5.854.925
Anden gæld		71.995	89.384	71.995	89.384
Langfristede gældsforpligtelser	10	376.322.313	387.777.875	210.814.084	219.176.185
Gæld til realkreditinstitutter	10	14.004.759	13.163.831	10.910.711	10.189.240
Kreditinstitutter	10	6.632.012	9.786.050	6.632.012	8.512.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.043.817	1.626.316	799.278	1.174.619
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	20.497.362	18.017.678
Selskabsskat		0	1.575.940	0	156.599
Deposita	10	6.759.079	7.010.994	2.651.859	3.326.659
Anden gæld	10,11	8.705.339	8.472.675	4.644.386	5.379.246
Kortfristede gældsforpligtelser		37.145.006	41.635.806	46.135.608	46.757.030
Gældsforpligtelser		413.467.319	429.413.681	256.949.692	265.933.215
Passiver		699.153.637	694.599.789	542.636.010	531.119.323
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Anvendt regnskabspraksis	13				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-637.177	-23.753.115	265.186.108
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	816.894	0	816.894
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-654.819	0	-654.819
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-35.657	0	-35.657
Årets resultat	0	0	20.373.792	20.373.792
Egenkapital 31. december	289.576.400	-510.759	-3.379.323	285.686.318

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	8.821.951	-637.177	-32.575.066	265.186.108
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	816.894	0	816.894
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-654.819	0	-654.819
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-35.657	0	-35.657
Årets resultat	0	13.366.869	0	7.006.923	20.373.792
Egenkapital 31. december	289.576.400	22.188.820	-510.759	-25.568.143	285.686.318

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

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

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene 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 ejendommene.

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

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Medarbejderforhold				
Lønninger	951.972	940.387	404.022	409.262
Pensioner	45.844	44.618	45.844	44.618
Andre omkostninger til social sikring	2.376	2.272	2.376	2.272
Andre personaleomkostninger	25.374	22.643	0	839
	1.025.566	1.009.920	452.242	456.991
Lønninger mv. er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	1.025.566	1.009.920	452.242	456.991
	1.025.566	1.009.920	452.242	456.991
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2	1	1

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	790.890	1.080.998
Renteindtægter fra associerede virksomheder	138.687	210.890	138.687	210.890
Andre finansielle indtægter	9.596	252.190	4.413	251.796
	148.283	463.080	933.990	1.543.684

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	882.036	1.246.008
Andre finansielle omkostninger	11.095.275	10.368.214	7.353.748	6.915.843
	11.095.275	10.368.214	8.235.784	8.161.851

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	1.682.659	1.549.993	304.339	130.652
Årets udskudte skat	3.374.348	-2.685.257	1.714.397	-3.912.362
	5.057.007	-1.135.264	2.018.736	-3.781.710
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	5.021.350	-1.109.317	1.983.079	-3.755.763
Skat af egenkapitalbevægelser	35.657	-25.947	35.657	-25.947
	5.057.007	-1.135.264	2.018.736	-3.781.710

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	839.781.018	534.840.682
Tilgang i årets løb	4.255.920	3.489.339
Overførsler i årets løb	-10.761.922	0
Kostpris 31. december	<u>833.275.016</u>	<u>538.330.021</u>
Værdireguleringer 1. januar	-183.131.018	-143.540.682
Årets værdireguleringer	4.744.080	-2.339.339
Overførsler i årets løb	-1.538.078	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-179.925.016</u>	<u>-145.880.021</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>653.350.000</u>	<u>392.450.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter til årsregnskabet

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastningskravet, værdien af byggeretter og kvadratmeterpris er fremkommet som gennemsnittet af flere konkrete mæglervurderinger på alle danske ejendomme.

Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier.

- Boligejendomme DKK 217.600.000 (33,3 %)
- Erhvervs ejendomme i Trekantområdet DKK 235.350.000 (36,0 %)
- Erhvervs ejendomme i øvrige Jylland DKK 76.600.000 (11,7 %)
- Erhvervs ejendomme på Fyn DKK 65.200.000 (10,0 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 58.600.000 (9,0 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4,25 % - 4,81 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 17 - 29 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1-4 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervs ejendomme i Trekantområdet er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,25 % - 6,94 %
- Byggeretspriser i intervallet DKK 1.363 – DKK 2.375
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 9 - 30 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 0 - 4 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervs ejendomme i det øvrige Jylland er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 7,25 % - 8,31 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 9 - 52 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1-4 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervs ejendomme på Fyn er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,94 % - 7,25 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 7 - 12 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 2 - 3 % af dagsværdien.

Dagsværdien for blandet benyttede ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,09 % - 7,31 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 19 - 30 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1 - 2 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	278.270	89.770
Kostpris 31. december	<u>278.270</u>	<u>89.770</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	181.639	73.739
Årets afskrivninger	31.674	12.824
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>213.313</u>	<u>86.563</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>64.957</u>	<u>3.207</u>

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

	<u>Moderselskab</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	62.633.002	62.633.002
Kostpris 31. december	<u>62.633.002</u>	<u>62.633.002</u>
Værdireguleringer 1. januar	26.839.558	17.457.385
Årets resultat	10.772.095	9.382.173
Værdireguleringer 31. december	<u>37.611.653</u>	<u>26.839.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>100.244.655</u>	<u>89.472.560</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Ejerandel</u>
Ejendomsselskabet Kobbekhusene ApS	Vejle	125.000	100%
Oldenborggade 25-31 ApS	Vejle	126.000	100%
ESV Nyborgvej 200 A/S	Vejle	23.000.000	100%
Ejendomsselskabet Viby A/S	Vejle	10.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	15.046.604	15.046.604	15.046.604	15.046.604
Kostpris 31. december	15.046.604	15.046.604	15.046.604	15.046.604
Værdireguleringer 1. januar	9.598.651	6.765.019	9.598.651	6.765.019
Årets resultat	2.594.774	2.833.632	2.594.774	2.833.632
Værdireguleringer 31. december	12.193.425	9.598.651	12.193.425	9.598.651
Regnskabsmæssig værdi 31. december	27.240.029	24.645.255	27.240.029	24.645.255

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Milnersvej ApS	Vejle	50.000	50%

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
10. Langfristede gældsforpligtelser				

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	293.054.594	311.674.297	146.264.459	157.956.332
Mellem 1 og 5 år	69.978.063	62.327.759	51.259.969	47.444.034
Langfristet del	363.032.657	374.002.056	197.524.428	205.400.366
Inden for 1 år	14.004.759	13.163.831	10.910.711	10.189.240
	377.037.416	387.165.887	208.435.139	215.589.606

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	4.331.606	5.094.424	4.331.606	5.094.424
Mellem 1 og 5 år	2.815.311	2.737.086	2.815.311	2.737.086
Langfristet del	7.146.917	7.831.510	7.146.917	7.831.510
Inden for 1 år	634.802	604.651	634.802	604.651
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	5.997.210	9.181.399	5.997.210	7.908.338
	13.778.929	17.617.560	13.778.929	16.344.499
Deposita				
Efter 5 år	2.669.806	3.127.027	2.669.806	3.127.027
Mellem 1 og 5 år	3.400.938	2.727.898	3.400.938	2.727.898
Langfristet del	6.070.744	5.854.925	6.070.744	5.854.925
Øvrige deposita	6.759.079	7.010.994	2.651.859	3.326.659
	12.829.823	12.865.919	8.722.603	9.181.584
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	71.995	89.384	71.995	89.384
Langfristet del	71.995	89.384	71.995	89.384
Øvrig kortfristet gæld	8.705.339	8.472.675	4.644.386	5.379.246
	8.777.334	8.562.059	4.716.381	5.468.630

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
DKK	DKK	DKK	DKK

11. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	654.819	816.894	654.819	816.894
---------------	---------	---------	---------	---------

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes variable renter med faste renter på 3-4% på lån med en hovedstol på TEUR 2.453 - 4.277.

Renteswapaftalerne har en restløbetid på 3-4 år.

	Værdiregule- ring, egenkapital	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Renteswaps	162.075	654.819

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK
12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Pant på i alt TDKK 248.825 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	392.450.000	391.300.000
Pant på i alt TDKK 444.030 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	653.350.000	656.650.000	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 38.576, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	194.450.000	294.650.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 65.615, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	315.650.000	560.000.000	0	0
Skadesløsbreve på i alt TDKK 7.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	77.500.000	71.100.000	77.500.000	71.100.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	23.126.000	23.126.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger				
Pant på i alt TDKK 91 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	92.400.000	92.300.000
Pant på i alt TDKK 131 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	156.000.000	154.700.000	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2024	2023	2024	2023
DKK	DKK	DKK	DKK

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for tilgodehavende selskabsskat i koncernen udgør DKK 252.984. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Ejendomsselskabet Vejle A/S har kautioneret for datterselskabers engagement med banker og realkreditinstitutter.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2024 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.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ejendomsselskabet Vejle A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

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 koncernforbundne danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Ved fastlæggelse af afkastkrav for ejendommene har ledelsen anvendt ekstern 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. 31. december 2024 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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, 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.

Noter til årsregnskabet

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.