

Ejendomsselskabet Vejle A/S

c/o Vinding Gruppen A/S, Enghavevej 40, 7100 Vejle

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28/04/2026

Niels Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. april 2026

Direktion

Ole Maden
direktør

Bestyrelse

Carsten Dahl
formand

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 2025 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 revisorers 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 28. april 2026

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 Enghavevej 40 7100 Vejle CVR-nr: 31 06 10 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
Bestyrelse	Carsten Dahl, formand 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 2025 udviser et overskud på TDKK 21.204 heraf værdireguleringer på TDKK 5.629 og koncernens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på TDKK 307.143. 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 2025, hvor den sidste bankgæld er indfriet. Driften genererer en positiv likviditet, men over årene vil afdragsbyrden på koncernens realkreditgæld dog være stigende. Bestyrelsen er meget opmærksom på de nødvendige omlægninger af realkreditgælden for til enhver tid at sikre en stabil belåningsgrad og 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 5.629 i 2025, 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 erhvervsejendomme 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 2025 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2025 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

(DKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Lejeindtægter		42.175.978	41.826.541	27.466.650	27.026.829
Bruttofortjeneste		42.175.978	41.826.541	27.466.650	27.026.829
Administrationsomkostninger	2	-12.672.392	-12.823.261	-7.923.872	-8.395.694
Resultat før finansielle poster		29.503.586	29.003.280	19.542.778	18.631.135
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	8.338.750	10.772.095
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.396.902	2.594.774	1.396.902	2.594.774
Finansielle indtægter	3	165.835	148.283	776.033	933.990
Finansielle omkostninger	4	-10.191.102	-11.095.275	-7.205.613	-8.235.784
Resultat før værdireguleringer		20.875.221	20.651.062	22.848.850	24.696.210
Værdiregulering af investeringsaktiver		5.628.820	4.744.080	1.588.590	-2.339.339
Resultat før skat		26.504.041	25.395.142	24.437.440	22.356.871
Skat af årets resultat	5	-5.326.174	-5.021.350	-3.259.573	-1.983.079
Årets resultat		21.177.867	20.373.792	21.177.867	20.373.792

Resultatdisponering

(DKK)	Morderselskab	
	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.687.292	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-6.402.288	13.366.869
Overført resultat	18.892.863	7.006.923
	21.177.867	20.373.792

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Investeringsejendomme	6	647.650.000	653.350.000	382.500.000	392.450.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	49.400	64.957	0	3.207
Materielle anlægsaktiver		647.699.400	653.414.957	382.500.000	392.453.207
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	101.583.405	100.244.655
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	9.111.506	27.240.029	9.111.506	27.240.029
Finansielle anlægsaktiver		9.111.506	27.240.029	110.694.911	127.484.684
Anlægsaktiver		656.810.906	680.654.986	493.194.911	519.937.891
Aktiver bestemt for salg		0	12.300.000	0	0
Varebeholdninger		0	12.300.000	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	18.613.691	17.906.739
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.295.998	0	1.295.998
Andre tilgodehavender		985.887	1.172.893	519.203	881.862
Udskudt skatteaktiv		0	2.876.180	0	736.155
Selskabsskat		1.600.000	252.984	3.010.614	1.631.304
Periodeafgrænsningsposter		29.689	26.354	29.689	26.354
Tilgodehavender		2.615.576	5.624.409	22.173.197	22.478.412
Likvide beholdninger		25.601.715	574.242	21.476.213	219.707
Omsætningsaktiver		28.217.291	18.498.651	43.649.410	22.698.119
Aktiver		685.028.197	699.153.637	536.844.321	542.636.010

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	Koncern		Morderselskab	
		2025	2024	2025	2024
Selskabskapital		144.788.200	289.576.400	144.788.200	289.576.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	15.786.532	22.188.820
Reserve for sikringstransaktioner		-258.149	-510.759	-258.149	-510.759
Overført resultat		153.899.452	-3.379.323	138.112.920	-25.568.143
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.687.292	0	8.687.292	0
Egenkapital		307.116.795	285.686.318	307.116.795	285.686.318
Hensættelse til udskudt skat		2.521.243	0	4.005.281	0
Hensatte forpligtelser		2.521.243	0	4.005.281	0
Gæld til realkreditinstitutter		333.496.632	363.032.657	178.759.192	197.524.428
Kreditinstitutter		4.180.851	7.146.917	4.180.851	7.146.917
Deposita		5.526.310	6.070.744	5.526.310	6.070.744
Anden gæld		71.910	71.995	71.910	71.995
Langfristede gældsforpligtelser	10	343.275.703	376.322.313	188.538.263	210.814.084
Gæld til realkreditinstitutter	10	14.033.482	14.004.759	10.978.050	10.910.711
Kreditinstitutter	10	386.245	6.632.012	386.245	6.632.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.654.063	1.043.817	1.034.707	799.278
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	16.831.138	20.497.362
Deposita	10	6.861.099	6.759.079	2.717.667	2.651.859
Anden gæld	10,11	9.179.567	8.705.339	5.236.175	4.644.386
Kortfristede gældsforpligtelser		32.114.456	37.145.006	37.183.982	46.135.608
Gældsforpligtelser		375.390.159	413.467.319	225.722.245	256.949.692
Passiver		685.028.197	699.153.637	536.844.321	542.636.010
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Anvendt regnskabspraksis	13				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-510.759	-3.379.323	0	285.686.318
Kontant kapitalnedsættelse	-144.788.200	0	144.788.200	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	323.859	0	0	323.859
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-71.249	0	0	-71.249
Årets resultat	0	0	12.490.575	8.687.292	21.177.867
Egenkapital 31. december	144.788.200	-258.149	153.899.452	8.687.292	307.116.795

Moderselskab

(DKK)	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	289.576.400	22.188.820	-510.759	-25.568.143	0	285.686.318
Kontant kapitalnedsættelse	-144.788.200	0	0	144.788.200	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	323.859	0	0	323.859
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-71.249	0	0	-71.249
Årets resultat	0	-6.402.288	0	18.892.863	8.687.292	21.177.867
Egenkapital 31. december	144.788.200	15.786.532	-258.149	138.112.920	8.687.292	307.116.795

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.

2. Medarbejderforhold

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	1.168.956	1.186.972	665.775	639.022
Pensioner	48.404	45.844	48.404	45.844
Andre omkostninger til social sikring	2.376	2.376	2.376	2.376
	1.219.736	1.235.192	716.555	687.242
Lønninger mv. er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	1.219.736	1.235.192	716.555	687.242
	1.219.736	1.235.192	716.555	687.242
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2	1	1

3. Finansielle indtægter

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	641.022	790.890
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	138.687	0	138.687
Andre finansielle indtægter	165.835	9.596	135.011	4.413
	165.835	148.283	776.033	933.990

Noter til årsregnskabet

4. Finansielle omkostninger

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	676.676	882.036
Andre finansielle omkostninger	10.191.102	11.095.275	6.528.937	7.353.748
	10.191.102	11.095.275	7.205.613	8.235.784

5. Skat af årets resultat

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Årets aktuelle skat	0	1.682.659	-1.410.614	304.339
Årets udskudte skat	5.397.423	3.374.348	4.741.436	1.714.397
	5.397.423	5.057.007	3.330.822	2.018.736

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat	5.326.174	5.021.350	3.259.573	1.983.079
Skat af egenkapitalbevægelser	71.249	35.657	71.249	35.657
	5.397.423	5.057.007	3.330.822	2.018.736

6. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	833.275.016	538.330.021
Tilgang i årets løb	1.671.180	1.461.410
Afgang i årets løb	-17.206.841	-17.206.841
Kostpris 31. december	817.739.355	522.584.590
Værdireguleringer 1. januar	-179.925.017	-145.880.021
Årets værdireguleringer	5.628.821	1.588.590
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	4.206.841	4.206.841
Værdireguleringer 31. december	-170.089.355	-140.084.590
Regnskabsmæssig værdi 31. december	647.650.000	382.500.000

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastningskravet, værdien af byggeretter og kvadratmeterpris er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter for bolig- og erhvervsejendomme på de pågældende beliggenheder..

Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier.

- Boligejendomme DKK 221.850.000 (34,3 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet DKK 240.450.000 (37,1 %)
- Erhvervsejendomme i Sydvestjylland DKK 63.600.000 (9,8 %)
- Erhvervsejendomme på Fyn DKK 65.300.000 (10,1 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 56.450.000 (8,7 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4,25 % - 4,82 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 18 - 34 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1-3 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,50 % - 7,25 %
- Byggeretspriser i intervallet DKK 1.363 – DKK 2.375
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 9 - 17 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 0 - 4 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i Sydvestjylland er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger på 7,88 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet 8% af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, på 1 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger på 6,94 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 7 - 16 % 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 5,75 % - 6,98 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 19 - 28 % 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

(DKK)	Koncern Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Moderselskab Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	278.270	89.770
Kostpris 31. december	278.270	89.770
Ned- og afskrivninger 1. januar	213.313	86.563
Årets afskrivninger	15.557	3.207
Ned- og afskrivninger 31. december	228.870	89.770
Regnskabsmæssig værdi 31. december	49.400	0

8. Kapitalandele i dattervirksomheder

(DKK)	Moderselskab	
	2025	2024
Kostpris 1. januar	62.633.002	62.633.002
Kostpris 31. december	62.633.002	62.633.002
Værdireguleringer 1. januar	37.611.653	26.839.558
Årets resultat	8.338.750	10.772.095
Modtagne udbytter	-7.000.000	0
Værdireguleringer 31. december	38.950.403	37.611.653
Regnskabsmæssig værdi 31. december	101.583.405	100.244.655

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Ejendomsselskabet Kobbekusene 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

9. Kapitalandele i associerede virksomheder

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Kostpris 1. januar	15.046.604	15.046.604	15.046.604	15.046.604
Tilgang i årets løb	200.000	0	200.000	0
Afgang i årets løb	-10.587.484	0	-10.587.484	0
Kostpris 31. december	4.659.120	15.046.604	4.659.120	15.046.604
Værdireguleringer 1. januar	12.193.425	9.598.651	12.193.425	9.598.651
Årets afgang	-9.137.941	0	-9.137.941	0
Årets resultat	1.396.902	2.594.774	1.396.902	2.594.774
Værdireguleringer 31. december	4.452.386	12.193.425	4.452.386	12.193.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.111.506	27.240.029	9.111.506	27.240.029

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
VG Hotel Invest, Fredericia A/S	Vejle	400.000	50%
Ejendomsselskabet Milnersvej 43, Hillerød ApS	Vejle	40.000	50%

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:

(DKK)	Koncern		Moderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	261.585.730	293.054.594	128.323.998	146.264.459
Mellem 1 og 5 år	71.910.902	69.978.063	50.435.194	51.259.969
Langfristet del	333.496.632	363.032.657	178.759.192	197.524.428
Inden for 1 år	14.033.482	14.004.759	10.978.050	10.910.711
	347.530.114	377.037.416	189.737.242	208.435.139

Noter til årsregnskabet

10. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	2.542.203	4.331.606	2.542.203	4.331.606
Mellem 1 og 5 år	1.638.648	2.815.311	1.638.648	2.815.311
Langfristet del	4.180.851	7.146.917	4.180.851	7.146.917
Inden for 1 år	386.245	634.802	386.245	634.802
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	5.997.210	0	5.997.210
	4.567.096	13.778.929	4.567.096	13.778.929
Deposita				
Efter 5 år	3.132.897	2.669.806	3.132.897	2.669.806
Mellem 1 og 5 år	2.393.413	3.400.938	2.393.413	3.400.938
Langfristet del	5.526.310	6.070.744	5.526.310	6.070.744
Øvrige deposita	6.861.099	6.759.079	2.717.667	2.651.859
	12.387.409	12.829.823	8.243.977	8.722.603
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	71.910	71.995	71.910	71.995
Langfristet del	71.910	71.995	71.910	71.995
Øvrig kortfristet gæld	9.179.567	8.705.339	5.236.175	4.644.386
	9.251.477	8.777.334	5.308.085	4.716.381

11. Afledte finansielle instrumenter

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

(DKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Forpligtelser	330.960	654.819	330.960	654.819

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 2-3 år.

Noter til årsregnskabet

11. Afledte finansielle instrumenter (fortsat)

	Værdiregule- ring, egenkapital	Dagsværdi 31. december
Renteswaps	323.859	330.960

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	Koncern		Morderselskab	
	2025	2024	2025	2024
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Pant på i alt TDKK 243.615 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	356.350.000	392.450.000
Pant på i alt TDKK 402.063 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	621.500.000	653.350.000	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 55.076, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	212.050.000	194.450.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 74.115, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	333.900.000	315.650.000	0	0
Skadesløsbreve på i alt TDKK 7.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	80.750.000	77.500.000	80.750.000	77.500.000
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	92.400.000
Pant på i alt TDKK 131 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	159.600.000	156.000.000	0	0

Noter til årsregnskabet

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for tilgodehavende selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.600.000. 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 2025 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 2025 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 udignes 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.

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

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra eksterne 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 2025 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.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 nominel værdi.