

# K/ S Vejle Centrum, Damhaven

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 44 67 50 99

## Årsrapport 2024

(fra virksomhedens stiftelse 1. marts - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2025

Dirigent:

.....  
Nicolai Ravn Andersen

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. marts - 31. december 2024</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Vejle Centrum, Damhaven for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. marts - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. marts - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2025

Bestyrelse:

.....  
Mathias Jerga  
formand

.....  
Martin Kibsgaard Jensen

.....  
Casper Venning Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kommanditisterne i K/S Vejle Centrum, Damhaven

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Vejle Centrum, Damhaven for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. marts - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 1. marts - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28. februar 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou  
statsaut. revisor  
mne34502

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Vejle Centrum, Damhaven
Adresse, postnr. by	Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	44 67 50 99
Stiftet	1. marts 2024
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. marts - 31. december 2024
Bestyrelse	Mathias Jerga, formand Martin Kibsgaard Jensen Casper Venning Pedersen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i ejendommen beliggende Damhaven 9, 7100 Vejle, matr.nr. 170ag Engene, Vejle Jorder.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. 2.

Låneomkostninger som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen amortiseres regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets amortisering på låneomkostninger er på t.kr. 1 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og amortisering af låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 103, hvilket ledelsen anser som værende på niveau med ledelsens forventninger.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. marts - 31. december 2024

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2024 10 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	719.358
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.511
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	720.869
	Finansielle indtægter	10.804
	Finansielle omkostninger	-627.864
	<b>Årets resultat</b>	<b>103.809</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	103.809
		<b>103.809</b>

## Årsregnskab 1. marts - 31. december 2024

### Balance

Note	kr.	2024
	<b>AKTIVER</b>	
	<b>Anlægsaktiver</b>	
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investeringsejendomme	45.400.000
		<u>45.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>45.400.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	<b>Tilgodehavender</b>	
	Periodeafgrænsningsposter	4.388
		<u>4.388</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.014.263</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.018.651</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>46.418.651</u></u>
	<b>PASSIVER</b>	
	<b>Egenkapital</b>	
	Kommanditselskabskapital	18.160.000
	Overført resultat	103.809
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>18.263.809</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
	Gæld til realkreditinstitutter	26.252.152
		<u>26.252.152</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.051.785
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	424.326
	Gæld til komplementarselskabet	42.298
	Anden gæld	384.281
		<u>1.902.690</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>28.154.842</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>46.418.651</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 4 Personaleomkostninger  
 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. marts - 31. december 2024

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Kommandit- selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	18.160.000	0	18.160.000
Overført via resultatdisponering	0	103.809	103.809
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<u>18.160.000</u>	<u>103.809</u>	<u>18.263.809</u>

## Årsregnskab 1. marts - 31. december 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vejle Centrum, Damhaven for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet, som dækker selskabets første regnskabsår, er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis:

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

## Årsregnskab 1. marts - 31. december 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. marts - 31. december 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. marts 2024	0
Tilgange	45.398.489
Kostpris 31. december 2024	45.398.489
Opskrivninger 1. marts 2024	0
Årets opskrivninger	1.511
Opskrivninger 31. december 2024	1.511
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>45.400.000</b>

##### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

## Årsregnskab 1. marts - 31. december 2024

### Noter

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom beliggende i Vejle. De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er oplyst nedenfor:

	<u>2024</u>
Dagsværdien af investeringsejendommen	45.400.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.511
Dagsværdihierarki	3
Stigning i markedsleje	2,10 %
Afkastkrav i %	6,31 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00 %
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m <sup>2</sup>	25
Antal lejere	1
Resterende bindingsperiode i antal måneder	108

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør t.kr. 45.400 pr. 31/12 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point vil dagsværdien falde med t.kr. -3.330. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 3.900.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	27.303.937	1.051.785	26.252.152	21.665.182
	<u>27.303.937</u>	<u>1.051.785</u>	<u>26.252.152</u>	<u>21.665.182</u>

### 4 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre økonomiske forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2029. Restløbetiden udgør 5 år.

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter på 27.304 t.kr. er stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 45.400 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Kibsgaard Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Vejle Centrum, Damhaven

Serienummer: 1cf1eba5-4c68-4802-91b4-69e73503aab5

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-02-28 07:09:55 UTC



## Casper Venning Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Vejle Centrum, Damhaven

Serienummer: 61496718-31dd-4e11-b48e-4eaedf682036

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-01 09:16:41 UTC



## Mathias Jerga

### Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Vejle Centrum, Damhaven

Serienummer: 2e8a7202-0e05-4631-b409-b940cb45054b

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-03-02 18:36:09 UTC



## Peter Ulrik Faurshou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-03 07:00:17 UTC



## Nicolai Ravn Andersen

### Dirigent

På vegne af: K/S Vejle Centrum, Damhaven

Serienummer: 2cd79671-a4bf-4751-b713-b517b41339fd

IP: 185.150.xxx.xxx

2025-03-08 16:00:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter