





# **K/S Vejle Centrum, Damhaven**

Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 44 67 50 99

## **Årsrapport 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2026

Dirigent:

.....  
Jonas Frøslev



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



**K/S Vejle Centrum, Damhaven**  
Årsrapport 2025



## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Vejle Centrum, Damhaven for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. februar 2026

Bestyrelse:

-----  
Mathias Jerga  
formand

-----  
Martin Kibsgaard Jensen

-----  
Casper Venning Pedersen



**K/S Vejle Centrum, Damhaven**  
Årsrapport 2025



## **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 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.



**K/S Vejle Centrum, Damhaven**  
Årsrapport 2025



## 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 27. februar 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurischou  
statsaut. revisor  
mne34502

Casper Wolff Jespersen  
statsaut. revisor  
mne52597



## 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. januar - 31. december

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. 590.

Låneomkostninger som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen amortiseres regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets amortisering på låneomkostninger er på t.kr. 3 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. 1.169, hvilket ledelsen anser som værende på niveau med ledelsens forventninger.

Selskabet blev stiftet sidste år, således at sidste regnskabsår udgjorde 10 måneder. Sammenligningstallene er i denne forbindelse ikke blevet tilpasset.



**Begivenheder efter balancedagen**

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



K/S Vejle Centrum, Damhaven  
Årsrapport 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**



## Resultatopgørelse

Note	kr.	2025 12 mdr.	2024 10 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.334.339	719.358
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	590.000	1.511
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.924.339	720.869
	Finansielle indtægter	7.392	10.804
	Finansielle omkostninger	-1.175.215	-627.864
	<b>Årets resultat</b>	1.756.516	103.809

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>1.756.516</u>	<u>103.809</u>
<u><u>1.756.516</u></u>	<u><u>103.809</u></u>



K/S Vejle Centrum, Damhaven  
Årsrapport 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	<u>45.990.000</u>	<u>45.400.000</u>
		<u>45.990.000</u>	<u>45.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>45.990.000</u>	<u>45.400.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	3.783	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.452</u>	<u>4.388</u>
		<u>17.235</u>	<u>4.388</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>932.101</u>	<u>1.014.263</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>949.336</u>	<u>1.018.651</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>46.939.336</u>	<u>46.418.651</u>

<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Kommanditselskabskapital	18.160.000	18.160.000
Overført resultat	1.860.325	103.809
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>20.020.325</u>	<u>18.263.809</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	25.167.019	26.252.152
	<u>25.167.019</u>	<u>26.252.152</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.085.133	1.051.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.617	424.326
Gæld til komplementarselskabet	43.954	42.298
Anden gæld	580.063	384.281
Periodeafgrænsningsposter	9.225	0
	<u>1.751.992</u>	<u>1.902.690</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>26.919.011</u>	<u>28.154.842</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>46.939.336</u>	<u>46.418.651</u>

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



K/S Vejle Centrum, Damhaven  
Årsrapport 2025

**Årsregnskab 1. januar - 31. december**



### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Kommandit- selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	18.160.000	103.809	18.263.809
Overført via resultatdisponering	0	1.756.516	1.756.516
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>18.160.000</u>	<u>1.860.325</u>	<u>20.020.325</u>



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**



Anvendt regnskabspraksis

Arsrapporten for K/S Vejle Centrum, Damhaven for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **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**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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. januar - 31. december**

**Noter**

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 diskonteringsats 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 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.

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings-  
ejendomme

kr.

Kostpris 1. januar 2025	45.398.489
Kostpris 31. december 2025	45.398.489
Opskrivninger 1. januar 2025	1.511
Årets opskrivninger	590.000
Opskrivninger 31. december 2025	591.511
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>45.990.000</b>

#### **Investeringsjendomme**

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

#### **Opgørelse af dagsværdi**

Dagsværdien af investeringsjendommen 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. januar - 31. december****Noter****Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom beliggende i Vejle.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b><i>Ejendomstype/-kategori</i></b>		
Dagsværdien af investeringsejendommen	45.990.000	45.400.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	590.000	1.511
Dagsværdihierarki	3	3
Stigning i markedsleje	1,80 %	2,10 %
Afkastkrav i %	6,31 %	6,31 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,00 %	0,00 %
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m2	26	25
Antal lejere	1	1
Resterende bindingsperiode i antal måneder	96	108

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør t.kr. 45.990 pr. 31/12/2025. 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. -3.380. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 3.960.



Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	26.252.152	1.085.133	25.167.019	20.424.451
	<u>26.252.152</u>	<u>1.085.133</u>	<u>25.167.019</u>	<u>20.424.451</u>



**Antal ansatte**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

**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 4 år.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitutter på 26.252 t.kr. er stillet pant i virksomhedens investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 45.990 t.kr.

Selskabets bankforbindelser og realkreditinstitutter har endvidere transport i huslejeindtægter.