



Ri
Haslegårdsvej 8-12
8210 Aarhus V
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Vejlegården A/S

Årsrapport for 2023

Sjællandsgade 30
7100 Vejle
CVR-nr. 15 88 32 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2024

Martin Jensen
dirigent



Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 10 |
| Balance 31. december | 11 |
| Noter | 13 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vejlegården A/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. marts 2024

Direktion

Martin Jensen
direktør

Bestyrelse

Gert Skov Rasmussen
formand

Flemming Clausen

Martin Jensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vejlegården A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vejlegården A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Århus, den 1. marts 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 53 37 19 14

Kristian Stenholm Koch
statsautoriseret revisor
mne28702



Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Vejlegården A/S Sjællandsgade 30 7100 Vejle Telefon: 70300910 CVR-nr.: 15 88 32 43 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Hjemsted: Vejle |
| Bestyrelse | Gert Skov Rasmussen, formand Flemming Clausen Martin Jensen |
| Direktion | Martin Jensen, direktør |
| Revision | Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Haslegårdsvej 8-12 8210 Aarhus V |



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive erhvervsbyggeriet "Vejlegården" i Vejle og anden virksomhed i naturlig sammenhæng hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 896.240, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 10.527.978.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejlegården A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.



Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

I nettoomsætningen indregnes lejeindtægter med de beløb, der vedrører regnskabsåret excl. tomme lejemål.

I andre eksterne omkostninger indgår udgifter til leje af grund, omkostninger til vedligeholdelse samt administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af bygningernes forventede brugstider, svarende til grundens lejeperiode. Den nuværende lejekontrakt udløber i 2048.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt skattekonto.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld, måles til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.972.021 | 1.350.640 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-155.585</u> | <u>-131.269</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 1.816.436 | 1.219.371 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2 | <u>-582.676</u> | <u>-582.676</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.233.760 | 636.695 |
| Finansielle indtægter | | 12.251 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-349.771</u> | <u>-379.771</u> |
| Resultat før skat | | 896.240 | 256.924 |
| Skat af årets resultat | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | | <u>896.240</u> | <u>256.924</u> |
| Overført resultat | | <u>896.240</u> | <u>256.924</u> |
| | | <u>896.240</u> | <u>256.924</u> |



Balance 31. december

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---------------------------------|------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | <u>13.927.599</u> | <u>14.510.275</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>13.927.599</u> | <u>14.510.275</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>13.927.599</u> | <u>14.510.275</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>307.796</u> | <u>282.158</u> |
| Tilgodehavender | | <u>307.796</u> | <u>282.158</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>7.926.927</u> | <u>6.373.673</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>8.234.723</u> | <u>6.655.831</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>22.162.322</u></u> | <u><u>21.166.106</u></u> |



Balance 31. december

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Overført resultat | | -4.472.022 | -5.368.262 |
| Egenkapital | 4 | <u>10.527.978</u> | <u>9.631.738</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.293.748 | 4.554.491 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>4.293.748</u> | <u>4.554.491</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 260.743 | 258.650 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 319.796 | 48.111 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 5.385.465 | 5.385.465 |
| Anden gæld | | 1.374.592 | 1.287.651 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>7.340.596</u> | <u>6.979.877</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>11.634.344</u> | <u>11.534.368</u> |
| Passiver i alt | | <u>22.162.322</u> | <u>21.166.106</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |



Noter

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 133.163 | 114.866 |
| Pensioner | 16.708 | 14.586 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.714 | 1.817 |
| | <u>155.585</u> | <u>131.269</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | <u>582.676</u> | <u>582.676</u> |
| | <u>582.676</u> | <u>582.676</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 269.273 | 269.273 |
| Andre finansielle omkostninger | 80.498 | 110.498 |
| | <u>349.771</u> | <u>379.771</u> |

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 15.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.



Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
|--------------------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| | 1. januar 2023 | 31. december 2023 | næste år | efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.813.141 | 4.554.491 | 260.743 | 3.229.503 |
| | 4.813.141 | 4.554.491 | 260.743 | 3.229.503 |

6 Eventualforpligtelser

Vejle Byråds Havneudvalg udlejer et havneareal på 9.418 m² beliggende Toldbodvej 11 og Sjællandsgade 48 B, Vejle. Ifølge aftalens §4 kan lejemålet opsiges med 1 års varsel imod at yde erstatning for de tilhørende bygninger m.v.

Bygningerne er beliggende på lejet grund. Lejekontrakten er i 2018 forlænget til år 2048.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 20.000.000 i ovenstående bygninger, som er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Arbejdernes Landsbank.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Reakredit er der stillet realkreditpantebrev, tilsvarende restgæld på kr. 4.554.491 med pant i ovenstående bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 13.927.599.