



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VEJLBORG A/S**

**STORMGADE 9 2., 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. december 2020

---

Henning Lindved Jensen

**CVR-NR. 24 25 72 90**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vejlborg A/S Stormgade 9 2. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 24 25 72 90
	Stiftet: 1. marts 1979
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Bestyrelse</b>	Jonna Irene Jensen, formand Henning Lindved Jensen Svend Skov
<b>Direktion</b>	Henning Lindved Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Vejlborg 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. november 2020

Direktion:

---

Henning Lindved Jensen

Bestyrelse:

---

Jonna Irene Jensen  
Formand

---

Henning Lindved Jensen

---

Svend Skov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Vejlborg A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vejlborg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Vejle, den 25. november 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.295.864</b>	<b>1.534.239</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver.....		-5.500.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-4.204.136</b>	<b>1.534.239</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	2.910.464	1.213.458
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.419.758	-1.935.489
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.713.430</b>	<b>812.208</b>
Skat af årets resultat.....	3	1.007.792	-178.664
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.705.638</b>	<b>633.544</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.705.638	633.544
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.705.638</b>	<b>633.544</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		22.653.646	38.653.646
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>22.653.646</b>	<b>38.653.646</b>
Andre værdipapirer.....		600.000	600.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>600.000</b>	<b>600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.253.646</b>	<b>39.253.646</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		27.778.550	32.983.737
Periodeafgrænsningsposter.....		21.730	27.147
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>27.800.280</b>	<b>33.010.884</b>
Aktier.....		9.465.688	6.272.460
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>9.465.688</b>	<b>6.272.460</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>34.812.402</b>	<b>21.701.733</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>72.078.370</b>	<b>60.985.077</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>95.332.016</b>	<b>100.238.723</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		27.682.522	29.388.160
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>28.182.522</b>	<b>29.888.160</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.727.879	5.128.863
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.727.879</b>	<b>5.128.863</b>
Selskabsskat.....		2.378.524	78.840
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.378.524</b>	<b>78.840</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		62.440.752	64.453.326
Anden gæld.....		589.800	685.434
Forudbetalt husleje.....		12.539	4.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>63.043.091</b>	<b>65.142.860</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>65.421.615</b>	<b>65.221.700</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>95.332.016</b>	<b>100.238.723</b>
 Eventualposter mv.	 8		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	576.842	358.156	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.333.622	855.302	
	<b>2.910.464</b>	<b>1.213.458</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.208.391	1.302.706	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	211.367	632.783	
	<b>1.419.758</b>	<b>1.935.489</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.393.192	91.277	
Regulering af udskudt skat.....	-3.400.984	87.387	
	<b>-1.007.792</b>	<b>178.664</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		20.719.687	
Afgang.....		-3.299.400	
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>		<b>17.420.287</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2019.....		17.933.959	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-12.700.600	
<b>Opskrivninger 30. september 2020.....</b>		<b>5.233.359</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>		<b>22.653.646</b>	

Selskabets ejendomsportefølje består af 2 udlejningsejendomme i Vejle.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Selskabets ene ejendom består af forretning og boligudlejning. Driftsafkast på denne ejendom er ved normaleje opgjort til 940 tkr. Afkastkravet er ca. 5%, hvilket svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle området.

Selskabets anden ejendom består af kontor. Driftsafkast på denne ejendom er ved normaleje opgjort til 264 tkr. Afkastkravet er ca. 6%, hvilket svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle området.

Driftsafkastene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vejlborg A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.