



## Vejen Byudvikling I I/S

Strandvejen 34 A  
6000 Kolding  
CVR-nr. 29486549

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.05.2024

---

**Ole Bjørn Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vejen Byudvikling I I/S  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 29486549  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Kami ApS  
Kami Vejen ApS

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Vejen Byudvikling I I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27.05.2024

**Direktion**

**Kami ApS**

**Kami Vejen ApS**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Vejen Byudvikling I I/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vejen Byudvikling I I/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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". Vi er uafhængige af virksomheden 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 bevis 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 virksomheden, 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.

### **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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 27.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Interessentskabets hovedaktivitet er erhvervelse af ejendommen Jættehøj 4, 6600 Vejen og udvikle denne med henblik på videresalg.

Kommunen godkendte i 2011 en lokalplan for området med ret til en øget bebyggelse på området.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(43.094)</b>	<b>(33.880)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(17.613)	(12.300)
Andre finansielle indtægter	1	18	0
Andre finansielle omkostninger		0	(55)
<b>Årets resultat</b>		<b>(60.689)</b>	<b>(46.235)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(60.689)	(46.235)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(60.689)</b>	<b>(46.235)</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		2.000.000	2.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		980.513	998.126
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>980.513</b>	<b>998.126</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.980.513</b>	<b>2.998.126</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15.000
Andre tilgodehavender		3.788	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.788</b>	<b>15.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.568</b>	<b>18.855</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.356</b>	<b>33.855</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.991.869</b>	<b>3.031.981</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Overført overskud eller underskud		2.957.869	3.018.558
<b>Egenkapital</b>		<b>2.957.869</b>	<b>3.018.558</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.000	0
Anden gæld		0	1.423
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.000</b>	<b>13.423</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.000</b>	<b>13.423</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.991.869</b>	<b>3.031.981</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.018.558	3.018.558
Årets resultat	(60.689)	(60.689)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.957.869</b>	<b>2.957.869</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	18	0
	<b>18</b>	<b>0</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	742.434
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>742.434</b>
Opskrivninger primo	1.257.566
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.257.566</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.000.000</b>

Investeringsejendomme består af lagerhal samt et jordstykke beliggende i vejen.

Ejendommen er værdiansat ud fra tidligere salg i nærområdet.

Der er ingen anvendelse pr. balancedagen.

Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte dagsværdi er et udtryk for handelsværdien.

Der har ved værdiansættelsen ikke været anvendt ekstern vurderingsmand.

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	998.126
Tilgange	(17.613)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>980.513</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>980.513</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Vejen Kapitalformidling I/S	Kolding	I/S	50

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning i form af lejeindtægter, indtægtsføres i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindeståender.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.