

---

# *Ejendomsselskabet Vejle A/S*

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/4 2024

Niels Johansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Vejle A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. april 2024

## Direktion

Ole Madsen  
direktør

## Bestyrelse

Morten Hansen  
formand

Peter Martin Gorrissen  
næstformand

Søren Bruun

Carsten Dahl

Jørgen Nederby Pedersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vejle A/S

## Konklusion

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

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 23. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vejle A/S Vinding Gruppen A/S Vindingvej 2A 7100 Vejle  CVR-nr: 31 06 10 08 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Morten Hansen, formand Peter Martin Gorrissen, næstformand Søren Bruun Carsten Dahl Jørgen Nederby Pedersen
<b>Direktion</b>	Ole Madsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består at drive ejendomsinvesteringsforretning ved at købe, sælge og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 1.208 heraf værdireguleringer på TDKK -25.078 og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på TDKK 265.186. Resultatet af driften før værdireguleringer og kursreguleringer har været tilfredsstillende og har levet op til forventningerne.

## Finansiering

Over de seneste år er koncernens bankgæld nedbragt betydeligt og denne udvikling er fortsat i 2023. Over årene vil afdragsbyrden på koncernens realkreditgæld dog være stigende. Finansieringskilderne har løbende medvirket til en omlægning af den bestående finansiering. Bestyrelsen er meget opmærksom på dette forhold, og der er en løbende dialog med finansieringskilderne om de nødvendige omlægnings for til enhver tid at sikre den løbende likviditet.

## Aktiviteter

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, mægler vurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt konkrete, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, mægler vurderinger samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkrav indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af budgetteret driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og korrigeres for forventet tomgangsleje, eventuel udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Ejendommene er samlet nedreguleret med TDKK 25.078 i 2023, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år.

Ejendommene er primært prisfastsat efter en afkastbaseret model, som i procent udtrykker den budgetterede nettoleje i forhold til markedsværdien. Herudover er der benyttet konkrete salgsforhandlinger samt konkrete, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig en generel usikkerhed til værdiansættelse af investeringsejendomme, hvilket kan være særligt udtalt for erhvervsejendomme og ejendomme til udvikling. Denne usikkerhed kan være væsentlig.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Lejeindtægter		42.694.976	42.030.659	27.891.839	27.219.161
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>42.694.976</b>	<b>42.030.659</b>	<b>27.891.839</b>	<b>27.219.161</b>
Administrationsomkostninger	2	-12.862.607	-11.800.986	-8.809.754	-7.872.558
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>29.832.369</b>	<b>30.229.673</b>	<b>19.082.085</b>	<b>19.346.603</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-25.078.088	-16.870.948	-29.643.390	-5.068.461
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.754.281</b>	<b>13.358.725</b>	<b>-10.561.305</b>	<b>14.278.142</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	9.382.173	-3.030.206
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.833.632	6.765.019	2.833.632	6.765.019
Finansielle indtægter	3	463.080	392.139	1.543.684	1.173.505
Finansielle omkostninger	4	-10.368.214	-8.524.150	-8.161.851	-6.340.042
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.317.221</b>	<b>11.991.733</b>	<b>-4.963.667</b>	<b>12.846.418</b>
Skat af årets resultat	5	1.109.317	-1.096.031	3.755.763	-1.950.716
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.207.904</b>	<b>10.895.702</b>	<b>-1.207.904</b>	<b>10.895.702</b>

## Resultatdisponering

	Moderselskab	
	2023 DKK	2022 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.821.951	-16.518.408
Overført resultat	-10.029.855	27.414.110
	<b>-1.207.904</b>	<b>10.895.702</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Investeringsejendomme	6	656.650.000	677.100.550	391.300.000	418.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	96.631	128.305	16.031	28.855
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>656.746.631</b>	<b>677.228.855</b>	<b>391.316.031</b>	<b>418.178.855</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	89.472.560	80.090.387
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	24.645.255	21.811.623	24.645.255	21.811.623
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.645.255</b>	<b>21.811.623</b>	<b>114.117.815</b>	<b>101.902.010</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>681.391.886</b>	<b>699.040.478</b>	<b>505.433.846</b>	<b>520.080.865</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	16.868.870	14.303.407
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.157.311	4.957.289	4.157.311	4.957.289
Andre tilgodehavender		1.176.282	1.255.543	743.897	603.202
Udskudt skatteaktiv		6.286.185	3.574.981	2.486.209	0
Periodeafgrænsningsposter		30.863	99.944	30.863	99.944
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.650.641</b>	<b>9.887.757</b>	<b>24.287.150</b>	<b>19.963.842</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.557.262</b>	<b>389.121</b>	<b>1.398.327</b>	<b>165.403</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.207.903</b>	<b>10.276.878</b>	<b>25.685.477</b>	<b>20.129.245</b>
<b>Aktiver</b>		<b>694.599.789</b>	<b>709.317.356</b>	<b>531.119.323</b>	<b>540.210.110</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		289.576.400	289.576.400	289.576.400	289.576.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	8.821.951	0
Reserve for sikringstransaktioner		-637.177	-545.183	-637.177	-545.183
Overført resultat		-23.753.115	-22.545.211	-32.575.066	-22.545.211
<b>Egenkapital</b>		<b>265.186.108</b>	<b>266.486.006</b>	<b>265.186.108</b>	<b>266.486.006</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	0	0	1.452.100
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.452.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		374.002.056	364.639.665	205.400.366	195.415.041
Kreditinstitutter		7.831.510	8.406.162	7.831.510	8.406.162
Anden gæld		5.944.309	5.534.187	5.944.309	5.534.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>387.777.875</b>	<b>378.580.014</b>	<b>219.176.185</b>	<b>209.355.390</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	13.163.831	13.727.884	10.189.240	10.084.926
Kreditinstitutter	10	9.786.050	32.219.946	8.512.989	30.310.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.177.925	1.805.599	726.228	1.376.181
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	18.017.678	12.783.421
Selskabsskat		1.575.940	2.909.185	156.599	1.399.481
Anden gæld	10, 11	15.932.060	13.588.722	9.154.296	6.962.281
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.635.806</b>	<b>64.251.336</b>	<b>46.757.030</b>	<b>62.916.614</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>429.413.681</b>	<b>442.831.350</b>	<b>265.933.215</b>	<b>272.272.004</b>
<b>Passiver</b>		<b>694.599.789</b>	<b>709.317.356</b>	<b>531.119.323</b>	<b>540.210.110</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Anvendt regnskabspraksis	13				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-545.183	-22.545.211	266.486.006
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	698.953	0	698.953
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-816.894	0	-816.894
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	25.947	0	25.947
Årets resultat	0	0	-1.207.904	-1.207.904
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>289.576.400</b>	<b>-637.177</b>	<b>-23.753.115</b>	<b>265.186.108</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	0	-545.183	-22.545.211	266.486.006
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	698.953	0	698.953
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-816.894	0	-816.894
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	25.947	0	25.947
Årets resultat	0	8.821.951	0	-10.029.855	-1.207.904
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>289.576.400</b>	<b>8.821.951</b>	<b>-637.177</b>	<b>-32.575.066</b>	<b>265.186.108</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed afsmittende aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>2. Medarbejderforhold</b>				
Lønninger	940.387	912.909	409.262	406.025
Pensioner	44.618	43.872	44.618	43.872
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.462	2.272	2.462
Andre personaleomkostninger	22.643	24.249	839	2.475
	<b>1.009.920</b>	<b>983.492</b>	<b>456.991</b>	<b>454.834</b>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	1.009.920	983.492	456.991	454.834
	<b>1.009.920</b>	<b>983.492</b>	<b>456.991</b>	<b>454.834</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.080.998	781.746
Renteindtægter fra associerede virksomheder	210.890	66.253	210.890	66.253
Andre finansielle indtægter	252.190	325.886	251.796	325.506
	<b>463.080</b>	<b>392.139</b>	<b>1.543.684</b>	<b>1.173.505</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.246.008	598.111
Andre finansielle omkostninger	10.362.091	8.522.865	6.909.720	5.740.646
Valutakurstab	6.123	1.285	6.123	1.285
	<b>10.368.214</b>	<b>8.524.150</b>	<b>8.161.851</b>	<b>6.340.042</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	1.549.993	3.345.379	130.652	1.895.369
Årets udskudte skat	-2.685.257	-1.164.444	-3.912.362	1.140.251
	<b>-1.135.264</b>	<b>2.180.935</b>	<b>-3.781.710</b>	<b>3.035.620</b>
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-1.109.317	1.096.031	-3.755.763	1.950.716
Skat af egenkapitalbevægelser	-25.947	1.084.904	-25.947	1.084.904
	<b>-1.135.264</b>	<b>2.180.935</b>	<b>-3.781.710</b>	<b>3.035.620</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	835.153.479	532.047.292
Tilgang i årets løb	4.627.539	2.793.390
Kostpris 31. december	<u>839.781.018</u>	<u>534.840.682</u>
Værdireguleringer 1. januar	-158.052.930	-113.897.292
Årets værdireguleringer	-25.078.088	-29.643.390
Værdireguleringer 31. december	<u>-183.131.018</u>	<u>-143.540.682</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>656.650.000</u></b>	<b><u>391.300.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastningskravet, værdien af byggeretter og kvadratmeterpris er fremkommet som gennemsnittet af flere konkrete mæglervurderinger på alle danske ejendomme. Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier.

- Boligejendomme DKK 222.250.000 (33,8 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet DKK 228.950.000 (34,9 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland DKK 76.600.000 (11,7 %)
- Erhvervsejendomme på Fyn DKK 70.650.000 (10,7 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 58.200.000 (8,9 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4,25 % - 5,06 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 15 - 36 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1-4 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i Trekantområdet er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,13 % - 7,25 %
- Byggeretspriser i intervallet DKK 1.363 – DKK 2.125
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 8 - 27 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1 - 14 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme i det øvrige Jylland er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 7,25 % - 8,38 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 8 - 40 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 3-5 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme på Fyn er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,88 % - 7,25 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 7 - 12 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 2 - 3 % af dagsværdien.

Dagsværdien for blandet benyttede ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,25 % - 7,81 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 19 - 26 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 2 - 12 % af dagsværdien.



# Noter til årsregnskabet

## 7. Materielle anlægsaktiver

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	278.270	89.770
Kostpris 31. december	278.270	89.770
Ned- og afskrivninger 1. januar	149.965	60.915
Årets afskrivninger	31.674	12.824
Ned- og afskrivninger 31. december	181.639	73.739
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>96.631</b>	<b>16.031</b>
Afskrives over	3-10 år	3-8 år

## Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>8. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	62.633.002	80.801.153
Afgang i årets løb	0	-18.168.151
Kostpris 31. december	<u>62.633.002</u>	<u>62.633.002</u>
Værdireguleringer 1. januar	17.457.385	34.453.819
Årets resultat	9.382.173	-3.030.206
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	0	-13.966.228
Værdireguleringer 31. december	<u>26.839.558</u>	<u>17.457.385</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>89.472.560</u></b>	<b><u>80.090.387</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Ejendomsselskabet Kobbekhusene ApS	Vejle	DKK 125.000	100%
Oldenborggade 25-31 ApS	Vejle	DKK 126.000	100%
ESV Nyborgvej 200 A/S	Vejle	DKK 23.000.000	100%
Ejendomsselskabet Viby A/S	Vejle	DKK 10.000.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar	15.046.604	0	15.046.604	0
Tilgang i årets løb	0	15.046.604	0	15.046.604
Kostpris 31. december	15.046.604	15.046.604	15.046.604	15.046.604
Værdireguleringer 1. januar	6.765.019	0	6.765.019	0
Årets resultat	2.833.632	6.765.019	2.833.632	6.765.019
Værdireguleringer 31. december	9.598.651	6.765.019	9.598.651	6.765.019
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>24.645.255</b>	<b>21.811.623</b>	<b>24.645.255</b>	<b>21.811.623</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Milnersvej ApS	Vejle	DKK 50.000	50%

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	311.674.297	303.982.756	157.956.332	150.036.111
Mellem 1 og 5 år	62.327.759	60.656.909	47.444.034	45.378.930
Langfristet del	374.002.056	364.639.665	205.400.366	195.415.041
Inden for 1 år	13.163.831	13.727.884	10.189.240	10.084.926
	<b>387.165.887</b>	<b>378.367.549</b>	<b>215.589.606</b>	<b>205.499.967</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>10. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>Kreditinstitutter</b>				
Efter 5 år	5.094.424	5.859.976	5.094.424	5.859.976
Mellem 1 og 5 år	2.737.086	2.546.186	2.737.086	2.546.186
Langfristet del	7.831.510	8.406.162	7.831.510	8.406.162
Inden for 1 år	604.651	626.032	604.651	626.032
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	9.181.399	31.593.914	7.908.338	29.684.292
	<b>17.617.560</b>	<b>40.626.108</b>	<b>16.344.499</b>	<b>38.716.486</b>
<b>Anden gæld</b>				
Efter 5 år	3.127.027	2.910.838	3.127.027	2.910.838
Mellem 1 og 5 år	2.817.282	2.623.349	2.817.282	2.623.349
Langfristet del	5.944.309	5.534.187	5.944.309	5.534.187
Inden for 1 år	3.326.659	3.096.669	3.326.659	3.096.669
Øvrig kortfristet gæld	12.605.401	10.492.053	5.827.637	3.865.612
	<b>21.876.369</b>	<b>19.122.909</b>	<b>15.098.605</b>	<b>12.496.468</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>11. Afledte finansielle instrumenter</b>				

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Forpligtelser	816.894	698.953	816.894	698.953
---------------	---------	---------	---------	---------

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes variable renter med faste renter på 3-4% på lån med en hovedstol på TEUR 2.453 - 4.277.

Renteswapaftalerne har en restløbetid på 4-5 år.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Pant på i alt TDKK 248.825 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	391.300.000	418.150.000
Pant på i alt TDKK 444.030 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	656.650.000	672.850.000	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 65.076, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	294.650.000	311.700.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	23.126.000	23.126.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 102.115, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	560.000.000	566.400.000	0	0
Skadesløsbreve på i alt TDKK 7.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	71.100.000	75.950.000	71.100.000	75.950.000

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.575.940. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Ejendomsselskabet Vejle A/S har kautioneret for datterselskabers engagement med banker og realkreditinstitutter.

# Noter til årsregnskabet

## 13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ejendomsselskabet Vejle A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

# Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger relateret til ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme, selskabsadministration, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen. Såfremt ejendommene er sat til salg, indregnes ejendommene til forventet salgspris.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.