
Ejendomsselskabet Vejle A/S

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

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2021

Niels Johansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2021

Direktion

Ole Madsen

Bestyrelse

Morten Hansen
formand

Peter Martin Gorrissen
næstformand

Søren Bruun

Jørgen Nederby Pedersen

Søren Tommy Sørensen

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 noteoplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, 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.

Trekantområdet, den 31. maj 2021
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 31 06 10 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Morten Hansen, formand
Peter Martin Gorrissen
Søren Bruun
Jørgen Nederby Pedersen
Søren Tommy Sørensen

Direktion

Ole Madsen

Revision

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 2020 udviser et overskud på TDKK 22.942 heraf værdireguleringer på TDKK 8.550 og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på TDKK 230.130. Resultatet af driften før værdireguleringer og kursreguleringer har været tilfredsstillende og bedre end forventet.

Koncernens ejendomsportefølje består dels af færdige investeringsejendomme til anlægsbeholdning, dels af ejendomme til udvikling. Bestyrelsen har iværksat en strategi om at ændre sammensætningen af koncernens ejendomsportefølje, således der i højere grad fokuseres på anlægsejendomme, herunder boligudlejning og i mindre grad på ejendomme til udvikling. Det er målsætningen, at boligudlejningsejendomme skal udgøre ca. 40% af porteføljen.

Udlejningsprocenten er forbedret i løbet af året, hvilket dels kan tilskrives nyudlejning af tomme lokaler og dels frasalg af ejendomme med tomgang.

I årets løb er der sket frasalg af 2 erhvervsejendomme og 1 tomt erhvervsgrundstykke, hvilket har medvirket til at fremme selskabets målsætning og strategi. Tilretningen af ejendomsporteføljen er fortsat i starten 2021, hvor yderligere 1 tom erhvervsejendom og 1 tom erhvervsgrund er frasolgt. Dette har dannet grundlag for investering i 2 nye erhvervsejendomme med lange lejekontrakter tillige med et større boligprojekt, som leveres i 2022.

Som en konsekvens af de igangsatte tiltag og tilretninger af porteføljen vurderes selskabets aktier fremover at kunne levere et markedskonformt afkast.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at ”lukke landene ned”, får stor betydning for verdensøkonomien.

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket koncernens boligudlejningsejendomme og forventes ikke at komme til at påvirke koncernens erhvervsejendomme nævneværdigt, idet en længerevarende nedlukning af samfundet kan ændre denne forventning.

Valutarisici

Koncernen er kun disponeret i DKK og EUR, idet finansieringen er optaget i disse valutaer. Ledelsen vurderer ikke, at der er valutarisici forbundet hermed.

Ledelsesberetning

Renterisici

Koncernens ejendomme er i overvejende grad finansieret med kort rente. En del af finansieringen er afdækket ved indgåelse af renteswaps med udløb 2027/2028, der ultimo regnskabsåret havde en negativ markedsværdi på TDKK 8.229, som er afsat i balancen som anden gæld. Bestyrelsen vurderer løbende, hvorvidt en del af finansieringen skal omlægges til længere renter.

Finansiering

Over de seneste år er koncernens bankgæld nedbragt betydeligt. 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 omlægningsforanstaltninger 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 afkastkravet 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 fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Ejendommene er samlet opreguleret med TDKK 8.550 i 2020, 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Lejeindtægter		38.242.461	39.030.916	22.640.394	23.486.026
Værdireguleringer af investeringsaktiver		8.550.337	-3.072.370	-1.980.354	-5.460.960
Bruttoresultat efter værdireguleringer		46.792.798	35.958.546	20.660.040	18.025.066
Ejendomsomkostninger	2	-7.891.896	-7.687.765	-4.268.477	-4.504.823
Administrationsomkostninger		-4.059.694	-3.152.687	-3.345.099	-2.699.162
Resultat af ordinær primær drift		34.841.208	25.118.094	13.046.464	10.821.081
Andre driftsindtægter		0	919.227	0	600.000
Andre driftsomkostninger		0	-126.205	0	-126.205
Resultat før finansielle poster		34.841.208	25.911.116	13.046.464	11.294.876
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	15.564.348	9.901.763
Finansielle indtægter	3	96.963	44.142	887.499	778.943
Finansielle omkostninger	4	-7.637.182	-8.519.198	-6.587.267	-7.248.097
Resultat før skat		27.300.989	17.436.060	22.911.044	14.727.485
Skat af årets resultat	5	-4.330.574	-3.792.621	59.371	-1.084.046
Årets resultat		22.970.415	13.643.439	22.970.415	13.643.439

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	6.191.225	0
Overført resultat		22.970.415	13.643.439	16.779.190	13.643.439
		22.970.415	13.643.439	22.970.415	13.643.439

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme	7	580.980.000	626.167.500	376.780.000	391.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	191.653	99.828	54.503	67.328
Materielle anlægsaktiver		581.171.653	626.267.328	376.834.503	391.367.328
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	90.545.787	77.046.028
Finansielle anlægsaktiver		0	0	90.545.787	77.046.028
Anlægsaktiver		581.171.653	626.267.328	467.380.290	468.413.356
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	20.301.601	20.058.845
Andre tilgodehavender		24.449.497	1.183.004	694.342	977.801
Udskudt skatteaktiv		9.493.309	5.336.584	2.144.529	265.643
Selskabsskat		0	0	1.468.355	460.859
Periodeafgrænsningsposter		35.450	85.167	35.450	41.969
Tilgodehavender		33.978.256	6.604.755	24.644.277	21.805.117
Likvide beholdninger		1.205.077	1.282.669	444.011	379.957
Omsætningsaktiver		35.183.333	7.887.424	25.088.288	22.185.074
Aktiver		616.354.986	634.154.752	492.468.578	490.598.430

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		289.576.400	289.576.400	289.576.400	289.576.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	6.191.225	0
Reserve for sikringstransaktioner		1.149.957	0	1.149.957	0
Overført resultat		-60.567.863	-83.538.278	-66.759.088	-83.538.278
Egenkapital		230.158.494	206.038.122	230.158.494	206.038.122
Gæld til realkreditinstitutter		301.411.897	341.626.597	171.663.664	190.012.489
Kreditinstitutter		3.797.334	3.930.753	3.797.334	3.930.753
Anden gæld		5.586.793	6.271.489	5.586.793	5.241.097
Langfristede gældsforpligtelser	9	310.796.024	351.828.839	181.047.791	199.184.339
Gæld til realkreditinstitutter	9	13.505.115	13.129.562	10.010.119	7.409.274
Kreditinstitutter	9	34.221.273	40.278.005	33.988.409	40.278.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.505.205	1.292.176	425.054	1.181.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	23.327.440	23.527.996
Selskabsskat		5.199.429	1.312.305	0	0
Anden gæld	9,10	20.969.446	20.275.743	13.511.271	12.979.443
Kortfristede gældsforpligtelser		75.400.468	76.287.791	81.262.293	85.375.969
Gældsforpligtelser		386.196.492	428.116.630	262.310.084	284.560.308
Passiver		616.354.986	634.154.752	492.468.578	490.598.430
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11				
Anvendt regnskabspraksis	12				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	0	0	-83.538.278	206.038.122
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	9.703.446	0	9.703.446
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-8.229.142	0	-8.229.142
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-324.347	0	-324.347
Årets resultat	0	0	0	22.970.415	22.970.415
Egenkapital 31. december	289.576.400	0	1.149.957	-60.567.863	230.158.494

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	0	0	-83.538.278	206.038.122
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	9.703.446	0	9.703.446
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-8.229.142	0	-8.229.142
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-324.347	0	-324.347
Årets resultat	0	6.191.225	0	16.779.190	22.970.415
Egenkapital 31. december	289.576.400	6.191.225	1.149.957	-66.759.088	230.158.494

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	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	849.772	800.926	353.520	338.557
Pensioner	38.887	37.241	38.887	37.241
Andre omkostninger til social sikring	2.796	2.272	2.796	2.272
Andre personaleomkostninger	17.786	18.756	800	2.312
	909.241	859.195	396.003	380.382
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Ejendomsomkostninger	909.241	859.195	396.003	380.382
	909.241	859.195	396.003	380.382
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2	1	1

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	790.536	778.943
Andre finansielle indtægter	76.792	44.142	76.792	0
Kursgevinster i øvrigt	20.171	0	20.171	0
	96.963	44.142	887.499	778.943
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	939.295	796.380
Andre finansielle omkostninger	7.637.182	8.423.975	5.647.972	6.356.494
Kurstab i øvrigt	0	95.223	0	95.223
	7.637.182	8.519.198	6.587.267	7.248.097
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	10.421.467	1.558.227	3.753.683	-214.937
Årets udskudte skat	-4.156.725	2.602.262	-1.878.886	1.666.851
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.609.821	0	-1.609.821	0
	4.654.921	4.160.489	264.976	1.451.914
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	4.330.574	3.792.621	-59.371	1.084.046
Skat af egenkapitalbevægelser	324.347	367.868	324.347	367.868
	4.654.921	4.160.489	264.976	1.451.914

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	154.770
Tilgang i årets løb	123.500
Kostpris 31. december	<u>278.270</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	54.942
Årets afskrivninger	31.675
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>86.617</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>191.653</u>
Afskrives over	<u>3-8 år</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme DKK	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	771.153.369	495.379.862
Tilgang i årets løb	5.344.963	4.543.154
Afgang i årets løb	<u>-50.070.333</u>	<u>-21.605.120</u>
Kostpris 31. december	<u>726.427.999</u>	<u>478.317.896</u>
Værdireguleringer 1. januar	-144.985.869	-104.079.862
Årets værdireguleringer	3.850.212	-1.780.479
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-4.312.342</u>	<u>4.322.445</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-145.447.999</u>	<u>-101.537.896</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>580.980.000</u>	<u>376.780.000</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 mægler vurderinger på alle danske ejendomme. Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier.

- Boligejendomme DKK 158.050.000 (28,2 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet DKK 152.300.000 (27,3 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland DKK 87.750.000 (15,7 %)
- Erhvervsejendomme på Fyn DKK 79.850.000 (14,3 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 70.750.000 (12,7 %)
- Projektejendomme DKK 10.000.000 (1,8 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4,40 % - 4,625 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 27 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 2 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,25 % - 6,75 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 14 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for byggeretter, skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 3 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,375 % - 8,375 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 10 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for byggeretter, skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,0 % - 6,625 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 9 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,875 % - 6,75 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 16 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

Dagsværdien for projektejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Der er i de anvendte forudsætninger benyttet en pris på byggeretter på DKK 1.300 pr. m².
- Der er korrigeret for skønsæssig nedrivning mv. estimeret til ca. 39 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2020	2019
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	86.419.151	86.419.151
Afgang i årets løb	-20.000.000	0
Kostpris 31. december	66.419.151	86.419.151
Værdireguleringer 1. januar	-9.373.123	-19.274.886
Årets afgang	17.935.411	0
Årets resultat	15.564.348	9.901.763
Værdireguleringer 31. december	24.126.636	-9.373.123
Regnskabsmæssig værdi 31. december	90.545.787	77.046.028

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ejendomsselskabet Kobbekusene ApS	Vejle	DKK 125.000	100%
Ejendomsselskabet af 15.3.2001 ApS	Vejle	DKK 150.000	100%
- Sjællandsgade 15A-27B A/S	Vejle	DKK 500.000	100%
Oldenborggade 25-31 ApS	Vejle	DKK 126.000	100%
Ejendomsselskabet Vindinggård Projekt ApS	Vejle	DKK 125.000	100%
ESV Nyborgvej 200 A/S	Vejle	DKK 23.000.000	100%

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	245.878.582	275.026.352	130.608.341	146.480.999
Mellem 1 og 5 år	55.533.315	66.600.245	41.055.323	43.531.490
Langfristet del	301.411.897	341.626.597	171.663.664	190.012.489
Inden for 1 år	13.505.115	13.129.562	10.010.119	7.409.274
	314.917.012	354.756.159	181.673.783	197.421.763
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	2.628.923	2.762.342	2.628.923	2.762.342
Mellem 1 og 5 år	1.168.411	1.168.411	1.168.411	1.168.411
Langfristet del	3.797.334	3.930.753	3.797.334	3.930.753
Inden for 1 år	292.103	492.000	292.103	492.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	33.929.170	39.786.005	33.696.306	39.786.005
Kortfristet del	34.221.273	40.278.005	33.988.409	40.278.005
	38.018.607	44.208.758	37.785.743	44.208.758
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	5.586.793	6.271.489	5.586.793	5.241.097
Langfristet del	5.586.793	6.271.489	5.586.793	5.241.097
Inden for 1 år	31.250	375.000	31.250	375.000
Øvrig kortfristet gæld	20.938.196	19.900.743	13.480.021	12.604.443
Kortfristet del	20.969.446	20.275.743	13.511.271	12.979.443
	26.556.239	26.547.232	19.098.064	18.220.540

Noter til årsregnskabet

10 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Morderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Forpligtelser	8.229.142	9.703.446	8.229.142	9.703.446

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 7-8 år.

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pant på i alt TDKK 215.939 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	370.130.000	384.650.000
Pant på i alt TDKK 367.968 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	574.330.000	619.517.500	0	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve i alt TDKK 96.940, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	342.330.000	356.850.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	23.776.000	23.901.000

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Ejerpantebreve på i alt TDKK 135.479, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	457.830.000	516.367.500	0	0
Skadesløsbreve på i alt TDKK 7.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	66.450.000	77.550.000	66.450.000	77.550.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 5.191. 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

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2020 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.

Koncern- og årsregnskab for 2020 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 finansiel 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, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 omregning, 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, jf. nedenfor.

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 overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer 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. Resulterer 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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 selskabsadministration, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige 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

Øvrige 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:

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 acontoskatter. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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