
Ejendomsselskabet Vejle A/S

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

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/4 2023

Niels Johansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. april 2023

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisorers 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 12. april 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Tilsynsråd	Morten Hansen, formand Peter Martin Gorrissen, næstformand Søren Bruun Carsten Dahl Jørgen Nederby Pedersen
Direktion	Ole Madsen
Revisor	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 2022 udviser et overskud på TDKK 10.896 heraf værdireguleringer på TDKK -16.871 og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på TDKK 266.486. Resultatet af driften før værdireguleringer og kursreguleringer har været tilfredsstillende og har levet op til forventningerne.

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. På den baggrund er der de senere år sket frasalg af en række projekt- og udviklingsejendomme til fordel for investering i ejendomme med bestående drift. 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 yderligere én projektejendom, hvilket har medvirket til at fremme selskabets målsætning og strategi. Tilretningen af ejendomsporteføljen er fortsat i 2023, hvor der som minimum forventes frasolgt én tom erhvervsbygning samt ét tomt erhvervsgrundstykke. I 2022 er der overtaget 50% af et projekt i Hillerød bestående af 70 nybyggede lejligheder samt et kontorlejemål.

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

Udbruddet af Covid-19 har ikke påvirket koncernens boligudlejningsejendomme og kun i meget begrænset omfang erhvervsudlejningsejendommene. Udbruddet har dog påvirket koncernens øvrige indtægter, herunder indtægter fra parkering, i perioder, hvor landet har været lukket ned, hvorefter disse indtægter er tilbage på forventeligt niveau.

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.

Renterisici

Koncernens ejendomme er i overvejende grad finansieret med korte renter, men i løbet af 2022 er der valgt længere rentebinding på nye finansieringer. En del af finansieringen er afdækket ved indgåelse af renteswaps med udløb 2027/2028, der ultimo regnskabsåret havde en negativ markedsværdi på TDKK 699, som er afsat i balancen som anden gæld. Bestyrelsen vurderer løbende, hvorvidt en del af finansieringen skal omlægges til længere renter.

Ledelsesberetning

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 omlægninger for til enhver tid at sikre den løbende likviditet.

Aktiviteter

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

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, mæglervurderinger 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 fratrækkes forventet tomgangsleje, eventuel udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Ejendommene er samlet nedreguleret med TDKK 16.871 i 2022, 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 erhvervsjendomme og ejendomme til udvikling. Denne usikkerhed kan være væsentlig.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Lejeindtægter		42.030.659	40.939.856	27.219.161	26.324.949
Bruttofortjeneste		42.030.659	40.939.856	27.219.161	26.324.949
Administrationsomkostninger	2	-11.800.986	-12.662.846	-7.872.558	-7.811.741
Resultat af ordinær primær drift		30.229.673	28.277.010	19.346.603	18.513.208
Værdiregulering af investeringsaktiver		-16.870.948	5.725.889	-5.068.461	355.416
Resultat før finansielle poster		13.358.725	34.002.899	14.278.142	18.868.624
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-3.030.206	10.327.183
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.765.019	0	6.765.019	0
Finansielle indtægter	3	392.139	28	1.173.505	827.147
Finansielle omkostninger	4	-8.524.150	-8.848.013	-6.340.042	-7.781.362
Resultat før skat		11.991.733	25.154.914	12.846.418	22.241.592
Skat af årets resultat	5	-1.096.031	-5.596.652	-1.950.716	-2.683.330
Årets resultat		10.895.702	19.558.262	10.895.702	19.558.262

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-16.518.408	10.327.183
Overført resultat	27.414.110	9.231.079
	10.895.702	19.558.262

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme	6	677.100.550	700.000.000	418.150.000	419.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	128.305	159.979	28.855	41.679
Materielle anlægsaktiver		677.228.855	700.159.979	418.178.855	419.641.679
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	80.090.387	115.254.972
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	21.811.623	0	21.811.623	0
Finansielle anlægsaktiver		21.811.623	0	101.902.010	115.254.972
Anlægsaktiver		699.040.478	700.159.979	520.080.865	534.896.651
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	14.303.407	21.802.289
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.957.289	0	4.957.289	0
Andre tilgodehavender		1.255.543	1.022.639	603.202	817.237
Udskudt skatteaktiv		3.574.981	3.004.876	0	0
Selskabsskat		0	0	0	899.348
Periodeafgrænsningsposter		99.944	44.716	99.944	44.716
Tilgodehavender		9.887.757	4.072.231	19.963.842	23.563.590
Likvide beholdninger		389.121	11.063.032	165.403	10.484.814
Omsætningsaktiver		10.276.878	15.135.263	20.129.245	34.048.404
Aktiver		709.317.356	715.295.242	540.210.110	568.945.055

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		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	0	16.518.408
Reserve for sikringstransaktioner		-545.183	3.177.026	-545.183	3.177.026
Overført resultat		-22.545.211	-41.009.601	-22.545.211	-57.528.009
Egenkapital		266.486.006	251.743.825	266.486.006	251.743.825
Hensættelse til udskudt skat		0	0	1.452.100	311.849
Hensatte forpligtelser		0	0	1.452.100	311.849
Gæld til realkreditinstitutter		364.639.665	383.089.144	195.415.041	205.365.394
Kreditinstitutter		8.406.162	9.030.611	8.406.162	9.030.611
Anden gæld		8.630.856	8.652.797	8.630.856	8.652.797
Langfristede gældsforpligtelser	10	381.676.683	400.772.552	212.452.059	223.048.802
Gæld til realkreditinstitutter	10	13.727.884	14.892.808	10.084.926	10.679.998
Kreditinstitutter	10	32.219.946	29.994.519	30.310.324	28.269.531
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.805.599	580.248	1.376.181	196.981
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	12.783.421	44.986.427
Selskabsskat		2.909.185	22.441	1.399.481	0
Anden gæld	10, 11	10.492.053	17.288.849	3.865.612	9.707.642
Kortfristede gældsforpligtelser		61.154.667	62.778.865	59.819.945	93.840.579
Gældsforpligtelser		442.831.350	463.551.417	272.272.004	316.889.381
Passiver		709.317.356	715.295.242	540.210.110	568.945.055
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12				
Anvendt regnskabspraksis	13				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	3.177.026	-41.009.601	251.743.825
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	5.630.336	0	5.630.336
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-698.953	0	-698.953
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-1.084.904	0	-1.084.904
Overførsler, reserver	0	-7.568.688	7.568.688	0
Årets resultat	0	0	10.895.702	10.895.702
Egenkapital 31. december	289.576.400	-545.183	-22.545.211	266.486.006

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	16.518.408	3.177.026	-57.528.009	251.743.825
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	5.630.336	0	5.630.336
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-698.953	0	-698.953
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-1.084.904	0	-1.084.904
Overførsler, reserver	0	0	-7.568.688	7.568.688	0
Årets resultat	0	-16.518.408	0	27.414.110	10.895.702
Egenkapital 31. december	289.576.400	0	-545.183	-22.545.211	266.486.006

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	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Medarbejderforhold				
Lønninger	912.909	982.914	406.025	360.690
Pensioner	43.872	39.676	43.872	39.676
Andre omkostninger til social sikring	2.462	2.272	2.462	2.272
Andre personaleomkostninger	24.249	18.372	2.475	1.000
	983.492	1.043.234	454.834	403.638
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Administrationsomkostninger	983.492	1.043.234	454.834	403.638
	983.492	1.043.234	454.834	403.638
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2	1	1

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	781.746	827.147
Renteindtægter associerede virksomheder	66.253	0	66.253	0
Andre finansielle indtægter	325.886	28	325.506	0
	392.139	28	1.173.505	827.147

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	598.111	1.853.269
Andre finansielle omkostninger	8.522.865	8.811.914	5.740.646	5.891.994
Valutakurstab	1.285	36.099	1.285	36.099
	8.524.150	8.848.013	6.340.042	7.781.362

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.345.379	1.920.477	1.895.369	798.689
Årets udskudte skat	-1.164.444	4.247.912	1.140.251	2.456.378
	2.180.935	6.168.389	3.035.620	3.255.067
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	1.096.031	5.596.652	1.950.716	2.683.330
Skat af egenkapitalbevægelser	1.084.904	571.737	1.084.904	571.737
	2.180.935	6.168.389	3.035.620	3.255.067

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	847.368.461
Tilgang i årets løb	3.971.498
Afgang i årets løb	-16.186.480
Kostpris 31. december	<u>835.153.479</u>
Værdireguleringer 1. januar	-147.368.461
Årets værdireguleringer	-16.870.948
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	6.186.480
Værdireguleringer 31. december	<u>-158.052.929</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>677.100.550</u>

Moderselskab

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	528.428.831
Tilgang i årets løb	3.618.461
Kostpris 31. december	<u>532.047.292</u>
Værdireguleringer 1. januar	-108.828.831
Årets værdireguleringer	-5.068.461
Værdireguleringer 31. december	<u>-113.897.292</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>418.150.000</u>

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 228.300.000 (33,7 %)
- Erhvervsejendomme i Trekantområdet DKK 229.000.000 (33,8 %)
- Erhvervsejendomme i øvrige Jylland DKK 80.150.000 (11,8 %)
- Erhvervsejendomme på Fyn DKK 73.500.000 (10,9 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 66.250.000 (9,8 %)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4,25 % - 4,94 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 16 - 36 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1-3 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,56 % - 6,88 %
- Byggeretspriser i intervallet DKK 1.850 – DKK 2.250
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 8 - 20 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1 - 25 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 7,13 % - 9,5 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 8 - 19 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1 - 7 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,44 % - 7,0 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 6 - 13 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1 - 4 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,0 % - 7,5 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet mellem 17 - 20 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, i intervallet 1 - 9 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	278.270
Kostpris 31. december	278.270
Ned- og afskrivninger 1. januar	118.291
Årets afskrivninger	31.674
Ned- og afskrivninger 31. december	149.965
Regnskabsmæssig værdi 31. december	128.305
Afskrives over	3-10 år

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	89.770
Kostpris 31. december	89.770
Ned- og afskrivninger 1. januar	48.091
Årets afskrivninger	12.824
Ned- og afskrivninger 31. december	60.915
Regnskabsmæssig værdi 31. december	28.855
Afskrives over	3-8 år

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2022	2021
	DKK	DKK
8. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	80.801.153	66.419.151
Tilgang i årets løb	0	14.382.002
Afgang i årets løb	-18.168.151	0
Kostpris 31. december	<u>62.633.002</u>	<u>80.801.153</u>
Værdireguleringer 1. januar	34.453.819	24.126.636
Årets resultat	-3.030.206	10.327.183
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	-13.966.228	0
Værdireguleringer 31. december	<u>17.457.385</u>	<u>34.453.819</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>80.090.387</u>	<u>115.254.972</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	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	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	15.046.604	0	15.046.604	0
Kostpris 31. december	15.046.604	0	15.046.604	0
Årets resultat	6.765.019	0	6.765.019	0
Værdireguleringer 31. december	6.765.019	0	6.765.019	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	21.811.623	0	21.811.623	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Milnersvej ApS	Vejle	DKK 50.000	50%

Noter til årsregnskabet

10. 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	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	303.982.756	321.795.059	150.036.111	160.765.039
Mellem 1 og 5 år	60.656.909	61.294.085	45.378.930	44.600.355
Langfristet del	364.639.665	383.089.144	195.415.041	205.365.394
Inden for 1 år	13.727.884	14.892.808	10.084.926	10.679.998
	378.367.549	397.981.952	205.499.967	216.045.392
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	5.859.976	6.092.416	5.859.976	6.092.416
Mellem 1 og 5 år	2.546.186	2.938.195	2.546.186	2.938.195
Langfristet del	8.406.162	9.030.611	8.406.162	9.030.611
Inden for 1 år	626.032	664.066	626.032	664.066
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	31.593.914	29.330.453	29.684.292	27.605.465
Kortfristet del	32.219.946	29.994.519	30.310.324	28.269.531
	40.626.108	39.025.130	38.716.486	37.300.142
Anden gæld				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	8.630.856	8.652.797	8.630.856	8.652.797
Langfristet del	8.630.856	8.652.797	8.630.856	8.652.797
Øvrige kortfristet gæld	10.492.053	17.288.849	3.865.612	9.707.642
	19.122.909	25.941.646	12.496.468	18.360.439

Noter til årsregnskabet

11. Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Forpligtelser	698.953	5.630.335	698.953	5.630.335

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 5-6 år.

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pant på i alt TDKK 253.917 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	418.150.000	419.600.000
Pant på i alt TDKK 449.753 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	672.850.000	700.000.000	0	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve i alt TDKK 99.630, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	311.700.000	383.000.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	23.126.000	23.276.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 130.269, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	566.400.000	585.950.000	0	0
Skadesløsbreve på i alt TDKK 7.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	75.950.000	68.000.000	75.950.000	68.000.000

Noter til årsregnskabet

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 2.909.185. 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 2022 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 2022 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. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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, 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 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.

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.

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

Noter til årsregnskabet

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme. Regulering af investeringsjendommens 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

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 og associerede virksomheder

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

Noter til årsregnskabet

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 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, 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 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 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.