KRESTON JC
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Vestre Engvej 3 · DK-5400 Bogense
Tlf. +45 64 81 22 33 · jc@krestonjc.dk
CVR-nr. 27 61 90 96
Danske Bank 0981 10036046

Vejen Byudvikling ApS

Strandvejen 34A

6000 Kolding

CVR-nr. 28994842

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. juni 2025

Ole Bjørn Christensen
Dirigent

KRESTON DANMARK

Samarbejde mellem
uafhængige godkendte revisorer.
Medlem af Kreston Danmark og
medlem af Kreston Global

Vejen Byudvikling ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Vejen Byudvikling ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Vejen Byudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. juni 2025

Direktion

Ole Bjørn Christensen
Direktør

Vejen Byudvikling ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vejen Byudvikling ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vejen Byudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Vejen Byudvikling ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Bogense, den 20. juni 2025

Kreston JC Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne26733

Vejen Byudvikling ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Vejen Byudvikling ApS Strandvejen 34A 6000 Kolding
CVR-nr.	28994842
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Ole Bjørn Christensen
Revisor	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense
CVR-nr.	27619096

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom, herunder udlejning..

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 655.583, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 13.999.266, og en egenkapital på kr. 3.843.450.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Vejen Byudvikling ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser
Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen
Erhvervet goodwill måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Vejen Byudvikling ApS

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**932.829**	**871.570**
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.000	-30.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		350.000	0
Driftsresultat		**1.252.829**	**841.570**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.606	2.468
Andre finansielle indtægter	2	878	264
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-147.918	-155.143
Andre finansielle omkostninger		-267.904	-244.869
Resultat før skat		**840.491**	**444.290**
Skat af årets resultat	3	-184.908	-97.603
Årets resultat		**655.583**	**346.687**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		655.583	346.687
Resultatdisponering		**655.583**	**346.687**

Vejen Byudvikling ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Goodwill	4	20.000	40.000
Immaterielle anlægsaktiver		**20.000**	**40.000**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	60.000	70.000
Investeringsejendomme	6	13.534.260	13.184.260
Materielle anlægsaktiver		**13.594.260**	**13.254.260**
Anlægsaktiver		**13.614.260**	**13.294.260**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.927	63.321
Andre tilgodehavender		35.000	35.000
Periodeafgrænsningsposter		56	0
Tilgodehavender		**100.983**	**98.321**
Likvide beholdninger		**284.023**	**68.870**
Omsætningsaktiver		**385.006**	**167.191**
Aktiver		**13.999.266**	**13.461.451**

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.897.000	1.897.000
Overført resultat		1.946.450	1.290.867
Egenkapital		**3.843.450**	**3.187.867**
Hensættelser til udskudt skat		889.202	704.294
Hensatte forpligtelser		**889.202**	**704.294**
Gæld til realkreditinstitutter		2.128.830	2.501.540
Langfristede gældsforpligtelser	7	**2.128.830**	**2.501.540**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		372.709	349.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.255	24.255
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.256.594	6.216.309
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		136.226	129.264
Deposita		348.000	348.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.137.784**	**7.067.750**
Gældsforpligtelser		**9.266.614**	**9.569.290**
Passiver		**13.999.266**	**13.461.451**
Usikkerhed om going concern	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Vejen Byudvikling ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.897.000	1.290.867	3.187.867
Årets resultat	0	655.583	655.583
Egenkapital 31. december 2024	**1.897.000**	**1.946.450**	**3.843.450**

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.		
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	878	264
	878	**264**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-6.972
Regulering af udskudt skat	184.908	104.575
	184.908	**97.603**
4. Goodwill		
Kostpris primo	100.000	100.000
Kostpris ultimo	**100.000**	**100.000**
Af- og nedskrivninger primo	-60.000	-40.000
Årets afskrivninger	-20.000	-20.000
Af- og nedskrivninger ultimo	**-80.000**	**-60.000**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**20.000**	**40.000**
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	100.000	100.000
Kostpris ultimo	**100.000**	**100.000**
Af- og nedskrivninger primo	-30.000	-20.000
Årets afskrivninger	-10.000	-10.000
Af- og nedskrivninger ultimo	**-40.000**	**-30.000**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**60.000**	**70.000**
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.104.800	13.104.800
Kostpris ultimo	**13.104.800**	**13.104.800**
Opskrivninger primo	750.000	750.000
Årets opskrivninger	350.000	0
Opskrivninger ultimo	**1.100.000**	**750.000**

	2024	2023
Af- og nedskrivninger primo	-670.540	-670.540
Af- og nedskrivninger ultimo	**-670.540**	**-670.540**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**13.534.260**	**13.184.260**

Ejendom 1:
Selskabets investeringsejendom er en erhvervejendom beliggende i Kolding. Ejendommen består af 1.985 kvadratmeter lager og 253 kvadratmeter kontor.

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi dels ud fra ledelsens egne forventninger hertil samt en ekstern vurdering. Ejendommen er værdiansat ud fra et afkastkrav på 7% (2023:7%).

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 11.620 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 392 t.kr.

Ejendom 2:
Ejendommen er en grund med tilhørende bygning som er indrettet til fodboldgolfbane på 43.139 m2 beliggende i Hejls.

Den samlede dagsværdi af ejendommen udgør 1.914 t.kr.

Afkastkravet udgør 6,4% pr. statusdagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 72 t.kr.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.128.830	372.709	532.632
	2.128.830	**372.709**	**532.632**

	2024	2023

8. Usikkerhed om going concern

Selskabets moderselskab Kami ApS har givet tilsagn om fortsat finansiering i 2025. Årsregnskabet er på dette grundlag aflagt med fortsat drift for øje.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kami ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.906 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.534 t.kr.