



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VEJLBORG A/S**  
**STORMGADE 9, 2, 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**  
**38. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. december 2016**

---

**Henning Lindved Jensen**

**CVR-NR. 24 25 72 90**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vejlborg A/S Stormgade 9, 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 24 25 72 90
	Stiftet: 1. marts 1979
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Jonna Jensen Henning Lindved Jensen Svend Skov
<b>Direktion</b>	Henning Lindved Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Vejlborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. november 2016

Direktion

---

Henning Lindved Jensen

Bestyrelse

---

Jonna Jensen

---

Henning Lindved Jensen

---

Svend Skov

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Vejlborg A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Vejlborg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 7. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vejlborg A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventarmåles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0-25%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.522.256</b>	<b>2.540.656</b>
Af- og nedskrivninger.....		-132.557	-132.557
Værdireguleringer af investeringsaktiver.....		1.845.445	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.235.144</b>	<b>2.408.099</b>
Indtægter af værdipapirer.....		72.114	259.430
Andre finansielle indtægter.....	1	1.158.369	1.324.552
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.195.742	-2.915.551
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.269.885</b>	<b>1.076.530</b>
Skat af årets resultat.....	3	-692.434	-233.255
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.577.451</b>	<b>843.275</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.577.451	843.275
<b>I ALT</b> .....		<b>2.577.451</b>	<b>843.275</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		52.665.528	60.505.216
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		533.718	666.275
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>53.199.246</b>	<b>61.171.491</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>53.199.246</b>	<b>61.171.491</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		45.226.068	37.849.396
Periodeafgrænsningsposter.....		61.314	75.226
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>45.287.382</b>	<b>37.924.622</b>
Aktier.....		2.845.302	1.807.320
Værdipapirer.....		2.845.302	1.807.320
<b>Likvider.....</b>		<b>13.053.376</b>	<b>13.905.390</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>61.186.060</b>	<b>53.637.332</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>114.385.306</b>	<b>114.808.823</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		25.486.501	23.045.204
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>25.986.501</b>	<b>23.545.204</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.112.805	9.599.443
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.112.805</b>	<b>9.599.443</b>
Kreditinstitutter.....		5.082.515	7.357.211
Anden gæld.....		1.958.414	1.823.539
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>7.040.929</b>	<b>9.180.750</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	514.717	668.307
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		66.897.376	66.667.089
Selskabsskat.....		3.133.534	37.990
Anden gæld.....		3.653.150	5.110.040
Forudbetalt husleje.....		46.294	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>74.245.071</b>	<b>72.483.426</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>81.286.000</b>	<b>81.664.176</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>114.385.306</b>	<b>114.808.823</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	814.535	1.104.813	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	343.834	219.739	
	<b>1.158.369</b>	<b>1.324.552</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.316.407	1.951.601	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	879.335	963.950	
	<b>2.195.742</b>	<b>2.915.551</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.179.072	88.392	
Regulering af udskudt skat.....	-2.486.638	144.863	
	<b>692.434</b>	<b>233.255</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2015.....	33.403.407	1.052.900	
Tilgang.....	5.160.311	0	
Afgang.....	-7.319.957	0	
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>31.243.761</b>	<b>1.052.900</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....	27.101.810	0	
Opskrivninger solgte aktiver.....	-5.680.043	0	
<b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>21.421.767</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	0	386.625	
Årets afskrivninger .....	0	132.557	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>0</b>	<b>519.182</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>52.665.528</b>	<b>533.718</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	23.045.204	23.545.204
Værdiregulering af sikringsinstrument.....		-136.154	-136.154
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.577.451	2.577.451
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>25.486.501</b>	<b>25.986.501</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	8.025.518	5.597.232	514.717	5.157.754
Anden gæld.....	1.823.539	1.958.414	0	0
	<b>9.849.057</b>	<b>7.555.646</b>	<b>514.717</b>	<b>5.157.754</b>

**Eventualposter mv.** **7**

Selskabet har indgået kontrakter om renteswap på 8.093 tkr. til afdækning af selskabets renteforpligtelser på prioritetsgæld med variabel rente. Kontrakterne udløber den 30. marts og 31. marts 2027 og maksimerer renter til 4,46% p.a. Såfremt aftalerne opsiges før nævnte dato, vil de økonomiske konsekvenser for selskabet blive bestemt af renteniveauet på det aktuelle tidspunkt. Forpligtelsen pr. 30. september 2016 udgør 1.958 tkr. Beløbet er indregnet i balancen.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Vejlborg Holding ApS og søstervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.597 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 52.665 tkr.