

Vejle Ejendomme ApS

CVR-nr. 26021294

Kystvejen 43, 1.

8000 Aarhus C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

Dirigent



Navn: Christian Claes Remien

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vejle Ejendomme ApS
Kystvejen 43, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 26021294

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Christian Claes Remien
Christian Michael Remien

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Vejle Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.05.2016

Direktion



Christian Claes Remien



Christian Michael Remien

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vejle Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vejle Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og at selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2016. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2016 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

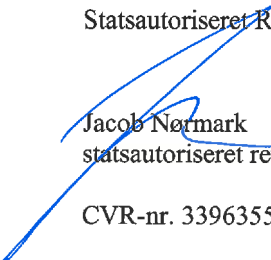
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 04.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme med hovedfokus på Aarhus og København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for acceptabelt. Koncernens resultat af primær drift er i overensstemmelse med forventningerne.

Likviditet og kapitalberedskab

I forbindelse med den fortsatte trimning af koncernen har ledelsen udarbejdet et budget for 2016 samt forecast for årene 2017-2020 og en plan for koncernens fremtid, der har hovedfokus på en lejerpleje, cashflow, fortsatte driftsoptimeringer samt styrkelse af soliditeten.

Selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og giver kreditfaciliteter i overensstemmelse hermed.

Det er således ledelsens opfattelse, at finansieringen af likviditetsbehovet for 2016 er sikret.

Koncernen og de enkelte selskaber har stillet en række kautioner over for øvrige koncernselskaber. En række af disse selskaber har negativ egenkapital. Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, er indregningen af selskaber med negativ egenkapital foretaget på den måde, at eventuelle tilgodehavender nedskrives først, og herefter foretages der en hensættelse af den resterende negative egenkapital.

Forventet udvikling

Koncernen har positive driftsbudgetter og forventer at såvel egenkapitalen, likviditeten som soliditeten forbedres i de kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner og lign. for virksomhedens medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter og lign. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(30.809)	12.216
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(37.284)
Personaleomkostninger		0	(10.000)
Andre driftsomkostninger		0	(91.245)
Driftsresultat		(30.809)	(126.313)
Andre finansielle indtægter		0	1.218
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(174.128)	(183.394)
Andre finansielle omkostninger		(994)	(146.136)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(205.931)	(454.625)
Skat af ordinært resultat	2	(11.025)	133.633
Årets resultat		(216.956)	(320.992)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(216.956)	(320.992)
		(216.956)	(320.992)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	23.173
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>23.173</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.726	18.768
Værdipapirer og kapitalandele		<u>18.726</u>	<u>18.768</u>
Likvide beholdninger		<u>315.131</u>	<u>320.982</u>
Omsætningsaktiver		<u>333.857</u>	<u>362.923</u>
Aktiver		<u><u>333.857</u></u>	<u><u>362.923</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		(3.438.616)	(3.221.660)
Egenkapital		<u>(3.238.616)</u>	<u>(3.021.660)</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.000	78.513
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.518.473	3.119.636
Skyldig selskabsskat		0	182.932
Anden gæld		0	3.502
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.572.473</u>	<u>3.384.583</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.572.473</u>	<u>3.384.583</u>
Passiver		<u>333.857</u>	<u>362.923</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(3.221.660)	(3.021.660)
Årets resultat	0	(216.956)	(216.956)
Egenkapital ultimo	200.000	(3.438.616)	(3.238.616)

Noter

1. Going concern

De foreliggende budgetter viser likviditetsmæssig sammenhæng i koncernen, idet selskabets bankforbindelser har godkendt budgettet for 2016, og selskabets bankforbindelser vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter og udvide dem i takt med det godkendte budget for 2016. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det nævnte budget for 2016 kan gennemføres inden for de nævnte kreditrammer. Det er ledelsens opfattelse, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	182.932
Ændring af udskudt skat	0	(268.589)
Regulering vedrørende tidligere år	11.025	(47.976)
	<u>11.025</u>	<u>(133.633)</u>

3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Remien Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Remien Holding ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber er pr. 31.12.2015 er 61.876 t.kr.