

**Lanciavej 3, Vejle ApS**  
**Andkærvej 14**  
**7100 Vejle**

**CVR-nr. 26 85 13 43**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/05 2016

---

Brian Christensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lanciavej 3, Vejle ApS  
Andkærvej 14  
7100 Vejle

CVR-nr.: 26 85 13 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. november 2002  
Hjemsted: Vejle

### Direktion

Brian Christensen, adm. direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Sydbank  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lanciavej 3, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. maj 2016

## Direktion

Brian Christensen  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Lanciavej 3, Vejle ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lanciavej 3, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Horsens, den 6. maj 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg af ejendomme. Selskabet ejer en industribygning i Vejle.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 85.499, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.100.463.

### **Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici**

#### ***Renterisici***

Selskabets rentebærende gæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets ejendom er lejet ud på en korttidskontrakt til et konkursbo.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lanciavej 3, Vejle ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægterne indregnes eksklusive moms.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommen, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi, jfr. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommen nye og forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udskudt skat. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>116.230</b>	<b>141.163</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		53.312	(150)
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>169.542</b>	<b>141.013</b>
Finansielle indtægter		9.295	270
Finansielle omkostninger	2	(68.949)	(104.220)
<b>Resultat før skat</b>		<b>109.888</b>	<b>37.063</b>
Skat af årets resultat	3	(24.389)	(8.154)
<b>Årets resultat</b>		<b>85.499</b>	<b>28.909</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		85.499	28.909
		<b>85.499</b>	<b>28.909</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendommen		9.700.000	9.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>9.700.000</u>	<u>9.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>9.700.000</u>	<u>9.700.000</u>
Andre tilgodehavender		13.879	0
Periodeafgrænsningsposter		8.757	7.564
<b>Tilgodehavender</b>		<u>22.636</u>	<u>7.564</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>432</u>	<u>10.013</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>23.068</u>	<u>17.577</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.723.068</u>	<u>9.717.577</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>3.975.463</u>	<u>3.889.963</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>4.100.463</b></u>	<u><b>4.014.963</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>1.166.166</u>	<u>1.141.777</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>1.166.166</b></u>	<u><b>1.141.777</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.536.838	3.590.150
Deposita		<u>27.549</u>	<u>27.549</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>3.564.387</b></u>	<u><b>3.617.699</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	50.695
Gæld til tilknyttede virksomheder		802.052	798.755
Anden gæld		15.000	93.688
Periodeafgrænsningsposter		<u>75.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>892.052</b></u>	<u><b>943.138</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.456.439</b></u>	<u><b>4.560.837</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>9.723.068</b></u>	<u><b>9.717.577</b></u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.889.964	4.014.964
Årets resultat	0	85.499	85.499
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>3.975.463</b>	<b>4.100.463</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,7 % (2014: 6,7 %), hvor byggemodnet grund på t.kr. 1.000 er fratrukket værdien. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Afkastkravet er lavere end det af Colliers oplyste afkastkrav på 7,0 % for en standard beliggende industri- og logistikejendom i Vejle. Bl.a. derfor er der usikkerhed tilknyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31.207	38.969
Andre finansielle omkostninger	<u>37.742</u>	<u>65.251</u>
	<b><u>68.949</u></b>	<b><u>104.220</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>24.389</u>	<u>8.154</u>
	<b><u>24.389</u></b>	<b><u>8.154</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendommen</u>
Kostpris 1. januar 2015	7.366.957
Kostpris 31. december 2015	7.366.957
Værdireguleringer 1. januar 2015	2.333.043
Værdireguleringer 31. december 2015	2.333.043
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>9.700.000</b>

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	1.141.777	1.133.623
Hensat i året	24.389	8.154
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b>1.166.166</b>	<b>1.141.777</b>
Materielle anlægsaktiver	1.278.781	1.219.895
Prioritetsgæld	14.556	2.827
Periodeafgrænsningsposter	1.926	1.664
Skattemæssigt underskud	(129.097)	(82.609)
	<b>1.166.166</b>	<b>1.141.777</b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b> <b>1. januar</b> <b>2015</b>	<b>Gæld</b> <b>31. december</b> <b>2015</b>	<b>Afdrag</b> <b>næste år</b>	<b>Restgæld</b> <b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.590.150	3.536.838	0	3.332.252
Deposita	27.549	27.549	0	0
	<b>3.617.699</b>	<b>3.564.387</b>	<b>0</b>	<b>3.332.252</b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med DRT Holding ApS og tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter for skatten af sambeskatningsindkomsten sammen med de øvrige selskaber.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.537, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 9.700 (31.12.2014: t.kr. 9.700).

Til sikkerhed for bankgæld har DRT Holding APS, Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S og BC Ejendomme A/S stillet sikkerhed i form af sikkerhedsdepoter, og DRT Holding APS har endvidere afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for renteswap i søsterselskaberne BC Ejendomme, Vejle ApS og Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 4.000 i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31.12.2015 t.kr. 9.700 (31.12.2014: t.kr. 9.700)

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

DRT Holding ApS, Andkærvej 14, 7100 Vejle