

**Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S**

**Andkærvej 14**

**7100 Vejle**

**CVR-nr. 27 07 13 68**

**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

Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S  
Andkærvej 14  
7100 Vejle

CVR-nr.: 27 07 13 68  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Birgitte Christensen, formand  
Brian Christensen  
Niels Lindeborg Johansen

### Direktion

Brian Christensen, adm. direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Sydbank  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle 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. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. maj 2016

## **Direktion**

Brian Christensen  
adm. direktør

## **Bestyrelse**

Birgitte Christensen  
formand

Brian Christensen

Niels Lindeborg Johansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S 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 13. maj 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 80 20 63

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og udlejning af erhvervsejendomme.

Selskabet ejer 2 ejendomme i Vejle.

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

Der henvises til note 1.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 563.198, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 11.541.464.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S 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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

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

### Ejendommenes driftsomkostninger

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, kontantrabatter mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme og tilhørende prioritetsgæld måles til dagsværdi jvf. årsregnskabslovens §38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede resultat for renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder

Igangværende arbejder omfatter igangværende ombygning af investeringsejendommene. Igangværende arbejder måles til kostprisen af det udførte arbejde.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

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.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til nettorealiseringsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte i egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster. Da årsregnskabslovens § 38 har forrang er dette altid tilfældet for så vidt angår sikring af prioritetsgæld.

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

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.927.058</b>	<b>1.688.162</b>
Finansielle indtægter	2	4.299	26.617
Finansielle omkostninger		<u>(2.255.748)</u>	<u>(2.077.649)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>675.609</b>	<b>(362.870)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(112.411)</u>	<u>13.877</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>563.198</u></b>	<b><u>(348.993)</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>563.198</u>	<u>(348.993)</u>
		<b><u>563.198</u></b>	<b><u>(348.993)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		48.600.000	48.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>48.600.000</b>	<b>48.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>48.600.000</b>	<b>48.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.815.954	2.394
Igangværende arbejder	5	6.071.347	807.835
Andre tilgodehavender		198.341	364.813
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.085.642</b>	<b>1.175.042</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.402.517</b>	<b>25.652.698</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.488.159</b>	<b>26.827.740</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>62.088.159</b>	<b>75.427.740</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		11.041.464	10.096.187
<b>Egenkapital</b>	6	<u>11.541.464</u>	<u>10.596.187</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	4.245.803	4.016.021
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>4.245.803</u>	<u>4.016.021</u>
Gæld til realkreditinstitutter		28.875.390	29.218.847
Deposita		1.028.366	564.591
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u>29.903.756</u>	<u>29.783.438</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	370.344	14.293.385
Bankgæld		3.810.353	3.800.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser		572.751	276.799
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.957.052	10.030.080
Anden gæld		2.686.636	2.631.128
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>16.397.136</u>	<u>31.032.094</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>46.300.892</u>	<u>60.815.532</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>62.088.159</u>	<u>75.427.740</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	10.096.187	10.596.187
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	499.450	499.450
Årets resultat	0	563.198	563.198
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(117.371)	(117.371)
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>11.041.464</b>	<b>11.541.464</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme, 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 6,1 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Afkastkravet er ikke helt på niveau med det af Colliers oplyste afkastkrav på 5,75 % for de bedst beliggende kontorejendomme i Vejle. Bl.a. derfor er der usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

### 2 Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver  
Andre finansielle indtægter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
	0	26.149
	<u>4.299</u>	<u>468</u>
	<u><b>4.299</b></u>	<u><b>26.617</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>229.782</u>	<u>(13.904)</u>
	<b><u>229.782</u></b>	<b><u>(13.904)</u></b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	112.411	(13.877)
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>117.371</u>	<u>(27)</u>
	<b><u>229.782</u></b>	<b><u>(13.904)</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Kostpris 1. januar 2015		<u>30.969.577</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>30.969.577</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		<u>17.630.423</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>17.630.423</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>48.600.000</u></b>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>5 Igangværende arbejder</b>		
Igangværende arbejder	<u>6.071.347</u>	<u>807.835</u>
	<b><u>6.071.347</u></b>	<b><u>807.835</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier 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>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	4.016.021	4.029.925
Hensat i året	<u>229.782</u>	<u>(13.904)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b><u>4.245.803</u></b>	<b><u>4.016.021</u></b>
Materielle anlægsaktiver	2.910.106	3.935.109
Igangværende ombygning	1.335.696	246.474
Skattemæssigt underskud	<u>1</u>	<u>(165.562)</u>
	<b><u>4.245.803</u></b>	<b><u>4.016.021</u></b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> <u>2015</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	43.512.232	29.245.734	370.344	25.289.005
Deposita	<u>564.591</u>	<u>1.028.366</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>44.076.823</u></b>	<b><u>30.274.100</u></b>	<b><u>370.344</u></b>	<b><u>25.289.005</u></b>

### 9 Eventualposter mv.

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

## Noter til årsrapporten

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.246 (2014: t.kr. 43.512), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 48.600.

Bankgæld t.kr. 3.810 (2014: t.kr. 3.801) er sikret ved ejerpantebrev på t.kr. 12.000 i ejendommen Dæmningen 15-19, 7100 Vejle, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgør t.kr. 34.100. Ejerpantebrevene ligger tillige til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder.

Til sikkerhed for renteswap er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 12.991 i ejendommen Dæmningen 31-35, 7100 Vejle. Sikkerheden er tillige stillet til sikkerhed for renteswap i øvrige koncernselskaber.

Til sikkerhed for bankengagement har banken taget transport i mellemregningen med BC Ejendomme, Vejle A/S.

### 11 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