

Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S

Andkærvej 14

7100 Vejle

CVR-nr. 27 07 13 68

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27/06 2018

Brian Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	12
Balance pr. 31. december 2017	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S
Andkærvej 14
7100 Vejle

CVR-nr.: 27 07 13 68
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Birgitte Christensen, formand
Brian Christensen
Niels Lindeborg Johansen

Direktion

Brian Christensen, adm. direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. juni 2018

Direktion

Brian Christensen
adm. direktør

Bestyrelse

Birgitte Christensen
formand

Brian Christensen

Niels Lindeborg Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Ledelsen har i årsregnskabet note 1 redegjort for forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje. En afgørende forudsætning er, at der efter balancedagen kan opnås tilsagn fra selskabets og koncernens finansieringskilder om den nødvendige likviditet til de planlagte aktiviteter. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Horsens, den 20. juni 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og udlejning af erhvervsjendomme.

Selskabet ejer 1 ejendomme i Vejle.

Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der henvises til note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.280.630, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 12.995.689.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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

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

Bruttotab 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.

Nettoomsætningen måles til det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien og salg af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 2,3 % korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Vinding Gruppen A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		671.370	2.699.155
Andre driftsomkostninger		<u>(1.122.562)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		(451.192)	2.699.155
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>2.925.000</u>	<u>(2.280.772)</u>
Resultat før finansielle poster		2.473.808	418.383
Finansielle indtægter	4	500.224	101.960
Finansielle omkostninger		<u>(1.330.112)</u>	<u>(1.866.438)</u>
Resultat før skat		1.643.920	(1.346.095)
Skat af årets resultat	5	<u>(363.290)</u>	<u>463.514</u>
Årets resultat		<u>1.280.630</u>	<u>(882.581)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.280.630</u>	<u>(882.581)</u>
		<u>1.280.630</u>	<u>(882.581)</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	22.525.000	19.600.000
Materielle anlægsaktiver		22.525.000	19.600.000
Anlægsaktiver i alt		22.525.000	19.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.503.237	2.080.728
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.215.170	0
Andre tilgodehavender		64.653	184.988
Periodeafgrænsningsposter		2.954	0
Tilgodehavender		7.786.014	2.265.716
Værdipapirer		113.200	113.200
Værdipapirer		113.200	113.200
Likvide beholdninger		325	31.078.215
Omsætningsaktiver i alt		7.899.539	33.457.131
Aktiver i alt		30.424.539	53.057.131

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>12.495.689</u>	<u>10.684.457</u>
Egenkapital	7	<u>12.995.689</u>	<u>11.184.457</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>2.462.624</u>	<u>1.949.678</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.462.624</u>	<u>1.949.678</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.419.820	10.571.640
Deposita		<u>447.541</u>	<u>439.059</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>10.867.361</u>	<u>11.010.699</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	157.648	150.433
Bankgæld		105.778	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.955	71.254
Gæld til tilknyttede virksomheder		231.226	8.942.485
Selskabsskat		0	1.941.940
Anden gæld		<u>3.602.258</u>	<u>17.806.185</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.098.865</u>	<u>28.912.297</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.966.226</u>	<u>39.922.996</u>
Passiver i alt		<u>30.424.539</u>	<u>53.057.131</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	10.684.458	11.184.458
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	680.258	680.258
Årets resultat	0	1.280.630	1.280.630
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(149.657)	(149.657)
Egenkapital 31. december 2017	500.000	12.495.689	12.995.689

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets og koncernens budget for 2018 udviser et yderligere finansieringsbehov i forhold til 2017 og det er fortsat en afgørende forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet og koncernens finansieringskilder stiller den nødvendige finansiering til rådighed for de planlagte aktiviteter eller indtil frasalg af en eller flere af selskabets ejendomme foretages.

Der er på tidspunkt for aflæggelse af årsregnskabet modtaget et bindende tilsagn fra selskabets pengeinstitut om at opretholde selskabets nuværende faciliteter og selskabets er i dialog med andre finansieringskilder omkring finansiering af planlagte investeringer. Det er ledelsens forventning, at det vil være muligt at indgå en aftale efter balancedagen, som sikrer selskabets og koncernen den nødvendige likviditet, og på denne baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har uudnyttede underskud for 638 t.kr. som er indregnet ud fra en konkret vurdering af koncernens muligheder for at udnytte aktivet indenfor sambeskatningskredsen. Det indregnet aktiv kan henføres til, at selskabets aktiver og passiver har større skattemæssige end regnskabsmæssige værdier, samt skattemæssige underskud til fremførelse. Der er en vis usikkerhed tilknyttet til målingen af skatteaktivet, men det er koncernledelsens opfattelse, at med de nuværende forventninger til den fremtidige indtjening, vil aktivet kunne udnyttes indenfor en overskuelig fremtid.

Selskabet er part i en tvist med fraflyttede lejere, hvor selskabet har tilgodehavender på t.kr. 1.503 i forbindelse med lejernes fraflytning. Selskabets ledelse og juridiske rådgiver forventer, at selskabet vil vinde sagerne. På den baggrund er der ikke hensat til tab i selskabets årsrapport.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

Salg af investeringsejendomme

Værdiregulering investeringsejendomme

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
	2.925.000	2.539.332
	<u>0</u>	<u>(4.820.104)</u>
	<u>2.925.000</u>	<u>(2.280.772)</u>
	<u>2.925.000</u>	<u>(2.280.772)</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	452.433	0
Andre finansielle indtægter	47.791	101.960
	<u>500.224</u>	<u>101.960</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	3.518.900
Årets udskudte skat	512.947	(3.873.085)
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	30.575
	<u>512.947</u>	<u>(323.610)</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	363.290	(463.514)
Skat af egenkapitalbevægelser	149.657	139.904
	<u>512.947</u>	<u>(323.610)</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>10.868.530</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>10.868.530</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		8.731.470
Årets værdireguleringer		<u>2.925.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>11.656.470</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>22.525.000</u>

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitligt 0 % af lejeindtægterne

Driftsomkostningerne udgør gennemsnitligt 8 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt 6 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør gennemsnitligt 3 % af lejeindtægterne

Beboelses- og erhvervsejendom i Vejle

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel samt en uafhængige vurdering . Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav der tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5 %, svarende til det generelle afkastkrav forstandard beliggende beboelses- og erhvervsejendomme i Vejle. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	25.600	23.040	20.945
Ændring i dagsværdi	2.560	0	(2.095)

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	1.949.678	4.245.803
Hensat i året	<u>512.946</u>	<u>(2.296.125)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>2.462.624</u>	<u>1.949.678</u>
Materielle anlægsaktiver	2.603.012	1.949.678
Skattemæssigt underskud	<u>(140.388)</u>	<u>0</u>
	<u>2.462.624</u>	<u>1.949.678</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld <u>1. januar 2017</u>	Gæld <u>31. december 2017</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.722.073	10.577.468	157.648	8.113.222
Deposita	<u>439.059</u>	<u>447.541</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>11.161.132</u>	<u>11.025.009</u>	<u>157.648</u>	<u>8.113.222</u>

10 Eventualposter m.v.

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

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på t.kr. 731. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på 5,44 % af selskabets variabel forrentede prioritetsgæld. Renteswappen har en hovedstol på t.kr. 15.400.

Noter til årsrapporten

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.577 (2016: t.kr. 10.722), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør t.kr. 22.525. (2016: t.kr. 19.600)

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.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor DRT A/S, BC Ejendomme A/S, Kirkegade 23, Vejle ApS, Lanciavej 3, Vejle ApS, VIPFlight A/S og DRT Holding ApS for alt mellemværende med Sydbank.