

**Vejen Byudvikling ApS**  
**CVR-nr. 28994842**  
**Strandvejen 34 A**  
**6000 Kolding**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Ole Bjørn Christensesn

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6           |
| Resultatopgørelse for 2015          | 10          |
| Balance pr. 31.12.2015              | 11          |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 13          |
| Noter                               | 14          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Vejen Byudvikling ApS  
Strandvejen 34 A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 28994842

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Ole Bjørn Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Vejen Byudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 08.06.2016

### **Direktion**

Ole Bjørn Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Vejen Byudvikling ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vejen Byudvikling 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 det har påvirket vores konklusion, går vi opmærksom på oplysningen i note 1 og 5, hvori ledelsen redegør for selskabets økonomiske forhold og likviditet samt grundlag og forudsætninger for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

Kolding, den 08.06.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets beskæftiger sig med investering i fast ejendom, herunder udlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et underskud på 2.858 t.kr. før skat. Årets resultat er negativ påvirket af regulering af dagsværdi på investeringsejendommene med 2.455 t.kr.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets 2 investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering af den ene ejendom og en efterfølgende salgsaftale af den anden ejendom.

### **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.

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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som kan henføres til sikring af fremtidig transaktioner vedrørende investeringsaktiver (ÅRL § 38), indregnes i resultatopgørelsen.

Ændringer i dagsværdien af øvrige afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på 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 at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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 alle 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Investeringsejendommens prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2015

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>       | <u>2014<br/>kr.</u>     |
|--|-------------|---------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning                                   |             | 947.144                   | 714.233                 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme     |             | (2.455.218)               | 0                       |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser |             | 0                         | 4.733                   |
| Andre eksterne omkostninger                      |             | (79.640)                  | (22.450)                |
| Ejendomsomkostninger                             |             | <u>(477.622)</u>          | <u>(348.597)</u>        |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>(2.065.336)</b>        | <b>347.919</b>          |
| <br>   |             |                           |                         |
| Andre finansielle indtægter                      | 2           | 0                         | 1.293                   |
| Andre finansielle omkostninger                   | 3           | <u>(792.681)</u>          | <u>(871.596)</u>        |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>(2.858.017)</b>        | <b>(522.384)</b>        |
| <br>   |             |                           |                         |
| Skat af ordinært resultat                        | 4           | <u>446.326</u>            | <u>159.403</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>(2.411.691)</u></b> | <b><u>(362.981)</u></b> |
| <br>   |             |                           |                         |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                           |                         |
| Overført resultat                                |             | <u>(2.411.691)</u>        | <u>(362.981)</u>        |
|  |             | <b><u>(2.411.691)</u></b> | <b><u>(362.981)</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>   | <u>2014<br/>kr.</u>   |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme                            |             | 25.500.001            | 27.600.001            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  | 5           | <u>25.500.001</u>     | <u>27.600.001</u>     |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <br><u>25.500.001</u> | <br><u>27.600.001</u> |
| <br>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 1.399.255             | 0                     |
| Udskudt skat                                     |             | 89.000                | 0                     |
| Andre tilgodehavender                            |             | 6                     | 54.783                |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |             | <u>1.488.261</u>      | <u>54.783</u>         |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <br><u>1.488.261</u>  | <br><u>54.783</u>     |
| <br><b>Aktiver</b>                               |             | <br><u>26.988.262</u> | <br><u>27.654.784</u> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>      | <u>2014<br/>kr.</u>      |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 6           | 1.897.000                | 125.000                  |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>(2.131.579)</u>       | <u>280.112</u>           |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>(234.579)</u></b>  | <b><u>405.112</u></b>    |
| Udskudt skat                                       |             | <u>0</u>                 | <u>263.000</u>           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>0</u></b>          | <b><u>263.000</u></b>    |
| Ansvarlig lånekapital                              |             | 0                        | 885.760                  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 15.079.848               | 18.066.267               |
| Kreditinstitutter i øvrigt                         |             | <u>1.054.560</u>         | <u>1.014.000</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7           | <b><u>16.134.408</u></b> | <b><u>19.966.027</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7           | 2.985.421                | 881.787                  |
| Bankgæld   |             | 5.039.056                | 4.950.039                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 447.143                  | 895.740                  |
| Anden gæld   |             | <u>2.616.813</u>         | <u>293.079</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>11.088.433</u></b> | <b><u>7.020.645</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>27.222.841</u></b> | <b><u>26.986.672</u></b> |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>26.988.262</u></b> | <b><u>27.654.784</u></b> |
| Going concern                                      | 1           |                          |                          |
| Eventualforpligtelser                              | 8           |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 9           |                          |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                                 | 280.112  | 405.112              |
| Kapitalforhøjelse         | 1.772.000                               | 0  | 1.772.000            |
| Årets resultat            | 0                                       | (2.411.691)  | (2.411.691)          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>1.897.000</b>                        | <b>(2.131.579)</b>                                       | <b>(234.579)</b>     |

## Noter

### 1. Going concern

En af selskabets anpartshavere har tilkendegivet en hensigt om at tilføre den nødvendige likviditet i regnskabsåret til at servicere selskabets gældsforpligtelser og planlagte aktiviteter. På denne baggrund er det ledelsens opfattelse, at selskabet er i stand til at honorere såvel nuværende som fremtidige forpligtelser, og ledelsen har på grundlag heraf aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

|  | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>    |                  |                  |
| Valutakursreguleringer                   | 0                | 1.293            |
|  | <b>0</b>         | <b>1.293</b>     |
|  |                  |                  |
|  | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|  | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b> |                  |                  |
| Renteomkostninger i øvrigt               | 790.146          | 871.596          |
| Øvrige finansielle omkostninger          | 2.535            | 0                |
|  | <b>792.681</b>   | <b>871.596</b>   |
|  |                  |                  |
|  | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|  | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>       |
| <b>4. Skat af ordinært resultat</b>      |                  |                  |
| Ændring af udskudt skat                  | (446.326)        | (115.000)        |
| Regulering vedrørende tidligere år       | 0                | (44.403)         |
|  | <b>(446.326)</b> | <b>(159.403)</b> |



## Noter

|                                     | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| <b>5. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |
| Kostpris primo                      | 25.717.678                                 |
| Tilgange                            | 355.218                                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>26.072.896</b>                          |
| Opskrivninger primo                 | 1.882.323                                  |
| Tilbageførsel ved afgang            | (1.882.323)                                |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>0</b>                                   |
| Årets nedskrivninger                | (572.895)                                  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(572.895)</b>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>25.500.001</b>                          |

Selskabets 2 investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering af den ene ejendom og en efterfølgende salgsaftale af den anden ejendom.

|  | <b>2015<br/>kr.</b> | <b>2014<br/>kr.</b> | <b>2013<br/>kr.</b> | <b>2012<br/>kr.</b> | <b>2011<br/>kr.</b> |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>6. Virksomhedskapital</b>             |                     |                     |                     |                     |                     |
| <b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b> |                     |                     |                     |                     |                     |
| Virksomhedskapital primo                 | 125.000             | 125.000             | 125.000             | 125.000             | 125.000             |
| Kapitalforhøjelse                        | 1.772.000           | 0                   | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>         | <b>1.897.000</b>    | <b>125.000</b>      | <b>125.000</b>      | <b>125.000</b>      | <b>125.000</b>      |

Virksomhedskapitalen består af anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Anparter er ikke opdelt i klasser.

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2014<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|---|
| <b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 881.787  | 2.985.421  | 15.079.848   | 10.566.330                                      |
| Kreditinstitutter i øvrigt                | 0  | 0  | 1.054.560  | 1.054.560                                       |
|   | <b>881.787</b>                                       | <b>2.985.421</b>                                     | <b>16.134.408</b>                                    | <b>11.620.890</b>                               |

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kami ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebreve på i alt 6.906 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.500 t.kr.