

# Bølgen A/S

Ved Bølgen 13, 4. tv., 7100 Vejle  
CVR-nr. 29 38 78 50

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.09.16

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Bølgen A/S  
Ved Bølgen 13, 4. tv.  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 29 38 78 50

---

**Bestyrelse**

---

Finn Peter Bach, formand  
Bente Dybdal Bundgaard  
Henrik Dybdal Daugaard Nielsen  
Bertel Dybdal Nielsen  
Brian Sønderby Pedersen  
Lene Christensen  
Palle Buhl Jørgensen

---

**Direktion**

---

Bertel Dybdal Nielsen  
Brian Sønderby Pedersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Ejendomsselskabet Bertel Nielsen A/S, Vejle

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Bølgen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. august 2016

**Direktionen**

Bertel Dybdal Nielsen

Brian Sønderby Pedersen

**Bestyrelsen**

Finn Peter Bach  
Formand

Bente Dybdal Bundgaard

Henrik Dybdal Daugaard Nielsen

Bertel Dybdal Nielsen

Brian Sønderby Pedersen

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

**Til kapitalejeren i Bølgen A/S****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Bølgen A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Viborg, den 24. august 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen  
Statsaut. revisor

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i opførelse af byggeprojektet "Bølgen" samt efterfølgende salg af de i projektet opførte ejerlejligheder. Bølgen er et af Jyllands mest prestigefyldte byggeprojekter med særdeles attraktive ejerlejligheder fantastisk beliggende ved Vejle Fjord. Tegnet af Hening Larsen Architects, som er inspireret af Jørn Utzons operahus i Sydney og det kuperede landskab omkring Vejle Fjord.

Bølgen er fortsat et af Danmarks mest prisbelønnede byggerier. Bølgen er som det første arkitekturprojekt i Danmark, kåret som vinder af den prestigefulde Civic Trust Award. Bølgen har også vundet den internationale anerkendte LEAF Award, og Bølgen er kåret til Årets Byggeri af fagbladet Byggeri i 2009, ligesom Bølgen har vundet Vejle-prisen i 2010.

## Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Årets resultat er som forventet.

Opførelsen af Bølge 1 og Bølge 2 blev afsluttet i 2009.

Stort set alle lejligheder i Bølgen 1 og 2 er solgt. Hele havneområdet og området omkring Bølgen har været igennem en fantastisk udvikling siden opførelsen af Bølge 1 og 2. Området fremstår særdeles attraktivt, og der er fortsat stor byggeaktivitet på hele havneområdet i Vejle. Efterspørgslen efter attraktive lejligheder i Vejle er stor, og vi oplever en meget stor interesse for at bo i Bølge 3 – 4 og 5. Har mange på venteliste til køb af lejligheder.

Opførelsen af Bølgen forløber planmæssigt. Vejles nye varetegn begynder så småt at tage form. Det bliver flot. I løbet af efteråret 2016 ventes råhuset til Bølge 3-4-5 at være færdigmonteret, og i første omgang vil Bølge 3 blive apteret. I slutningen af 2016, starten af 2017 starter salget af de attraktive lejligheder i Bølge 3. På nuværende tidspunkt er der rigtig mange fremvisninger med henblik på køb af lejligheder i alle 3 bølger, og mange lejligheder – ja sågar hele etager - er forhåndsreserveret med henblik på at specialdesigne den helt unikke og helt igennem fantastiske lejlighed.

Egenkapitalen for Bølgen A/S ved regnskabsafslutning ligger på kr. 19,4 mio., og der er allerede investeret mere end kr. 125 mio. i Bølge 3-4-5 i form af pilotering, kystsikring, betonarbejde, stålkonstruktioner, elementer m.v.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.

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

**Forventet udvikling.**

Resultatet for 2016/17 forventes at være på niveau med indeværende år.



Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-669.142</b>	<b>-394.082</b>
1	Personaleomkostninger	-1.973	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-15.369	-38.401
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-686.484</b>	<b>-432.483</b>
	Andre finansielle indtægter	409.777	2.334
2	Andre finansielle omkostninger	-5.093.821	-6.321.397
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.370.528</b>	<b>-6.751.546</b>
3	Skat af årets resultat	1.224.697	1.711.826
	<b>Årets resultat</b>	<b>-4.145.831</b>	<b>-5.039.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-4.145.831	-5.039.720
	<b>I alt</b>	<b>-4.145.831</b>	<b>-5.039.720</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.565.000	15.370.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.565.000</b>	<b>15.370.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.565.000</b>	<b>15.370.000</b>
	Varer under fremstilling	122.534.598	97.918.780
5	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>122.534.598</b>	<b>97.918.780</b>
	Udskudt skatteaktiv	7.013.000	9.148.000
	Tilgodehavende selskabsskat	3.359.697	3.279.826
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.372.697</b>	<b>12.427.826</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>11.914</b>	<b>11.305</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>132.919.209</b>	<b>110.357.911</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>145.484.209</b>	<b>125.727.911</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	18.426.052	12.571.883
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.426.052</b>	<b>13.571.883</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.846.614	7.986.038
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.846.614</b>	<b>7.986.038</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	51.809	70.111
	Gæld til kreditinstitutter	49.787.467	35.361.016
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.334.408	847.755
	Gæld til tilknyttede virksomheder	64.997.371	65.296.872
	Anden gæld	4.040.488	2.594.236
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>120.211.543</b>	<b>104.169.990</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>126.058.157</b>	<b>112.156.028</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>145.484.209</b>	<b>125.727.911</b>
<b>8</b>	Eventualforpligtelser		
<b>9</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame og administration.

**Afskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for varer under fremstilling opgøres som værdien af direkte medgåede materialer og løn. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Personalemkostninger i øvrigt	1.973	0
I alt	1.973	0
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	3.527.881	3.651.218
Øvrige finansielle omkostninger	1.565.940	2.670.140
Valutakurstab	0	39
I alt	5.093.821	6.321.397
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	-3.359.697	-3.279.826
Årets udskudte skat	2.135.000	1.568.000
I alt	-1.224.697	-1.711.826



#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	15.370.000
Afgang i året	-2.805.000
Kostpris pr. 30.06.16	12.565.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	12.565.000
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.06.16	1.831.820

Investeringsejendommene måles årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
<b>5. Varebeholdninger</b>		
Renter indregnet i kostprisen	7.596.196	7.596.196

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	1.000.000	7.611.603
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	10.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-5.039.720
Saldo pr. 30.06.15	1.000.000	12.571.883

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	1.000.000	12.571.883
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	10.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-4.145.831
Saldo pr. 30.06.16	1.000.000	18.426.052

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	51.809	5.765.573	5.898.423	8.056.149

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 380 på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.565.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 170.000, der giver pant i byggeprojektet Bølgen. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.