

---

***Ejendomsselskabet  
Vindinggård  
Tyskland ApS***

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

**Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 30 54 47 57

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/4 2018

Ole Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. april 2018

## Direktion

Ole Madsen

## Bestyrelse

Morten Hansen  
formand

Peter Martin Gorrissen

Søren Bruun

Jørgen Nederby Pedersen

Søren Tommy Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 18. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS c/o Vinding Gruppen A/S Vindingvej 2A 7100 Vejle  CVR-nr.: 30 54 47 57 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Koncern</b>	Selskabet indgår i koncerrapporten for moderselskabet: Ejendomsselskabet Vejle A/S, Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Morten Hansen, formand Peter Martin Gorrissen Søren Bruun Jørgen Nederby Pedersen Søren Tommy Sørensen
<b>Direktion</b>	Ole Madsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.964.429</b>	<b>2.714.479</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2.362.559
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.964.429</b>	<b>351.920</b>
Ejendomsomkostninger		-2.003.876	-760.648
Administrationsomkostninger		-122.321	-109.723
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-161.768</b>	<b>-518.451</b>
Andre driftsomkostninger		-190.461	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-352.229</b>	<b>-518.451</b>
Finansielle omkostninger	2	-2.119.320	-1.999.718
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.471.549</b>	<b>-2.518.169</b>
Skat af årets resultat	3	6.228	4.172
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.465.321</b>	<b>-2.513.997</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.465.321	-2.513.997
		<b>-2.465.321</b>	<b>-2.513.997</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		0	34.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>34.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>34.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.433.687	0
Andre tilgodehavender		506.913	1.785.179
Selskabsskat		6.228	4.172
Periodeafgrænsningsposter		0	31.161
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.946.828</b>	<b>1.820.512</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>321.895</b>	<b>421.719</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.268.723</b>	<b>2.242.231</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.268.723</b>	<b>36.242.231</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.107.612	4.572.933
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>2.232.612</b>	<b>4.697.933</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	12.905.883
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>12.905.883</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	1.446.088
Kreditinstitutter		440.063	876.765
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	16.193.829
Anden gæld		596.048	116.975
Periodeafgrænsningsposter		0	4.758
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.036.111</b>	<b>18.638.415</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.036.111</b>	<b>31.544.298</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.268.723</b>	<b>36.242.231</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsadministration, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinst.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	348.746	750.578
Andre finansielle omkostninger	<u>1.770.574</u>	<u>1.249.140</u>
	<b><u>2.119.320</u></b>	<b><u>1.999.718</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-6.228</u>	<u>-4.172</u>
	<b><u>-6.228</u></b>	<b><u>-4.172</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		45.864.925
Valutakursregulering		64.778
Afgang i årets løb		<u>-45.929.703</u>
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar		-11.864.925
Valutakursregulering		-16.758
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		<u>11.881.683</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.572.933	4.697.933
Årets resultat	0	-2.465.321	-2.465.321
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.107.612</b>	<b>2.232.612</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	6.043.459
Mellem 1 og 5 år	0	6.862.424
Langfristet del	0	12.905.883
Inden for 1 år	0	1.446.088
	<b>0</b>	<b>14.351.971</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder driftsomkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv. en afkastbaseret model, mægler vurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonutet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.