
Ejendomsselskabet Vejle A/S

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2017

Mads Danielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Noter til årsregnskabet 12

Noter, regnskabspraksis 21

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Vejle A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. maj 2017

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 Vejle A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel selskabet som koncernen ("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 koncernen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets og koncernens 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 eller koncernen, 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 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 og koncernens 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 og koncernens 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 og koncernen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysning-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 2. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: 75 85 88 11

Telefax: 75 85 77 50

CVR-nr.: 31 06 10 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Morten Hansen, formand
Peter Martin Gorrissen
Søren Bruun
Jørgen Nederby Pedersen
Søren Tommy Sørensen

Direktion

Ole Madsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har som følge af ændringer til årsregnskabsloven der trådte i kraft 1. januar 2016, ændret regnskabspraksis for indregning af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme og regnskabspraksis for indregning af sikringsinstrumenter. Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal. Effekten af ændringen har betydet at egenkapitalen primo er forøget med TDKK 1.769.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består at drive ejendomsinvesteringsforretning ved at købe, sælge og udleje fast ejendom dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 2.369, heraf værdireguleringer på TDKK -5.264, og koncernens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på TDKK 165.986.

Resultatet af driften før værdireguleringer og kursreguleringer har forløbet som forventet.

Koncernens ejendomsportefølje består dels af færdige investeringsejendomme til anlægsbeholdning, dels af ejendomme til udvikling. Opsigelser indgivet i seneste regnskabår har haft en negativ indvirkning på udlejningsprocenten, der som følge heraf er faldet. Der er dog indgået en række nye lejeaftaler i starten af det nye år, hvilket forventes at have en positiv indvirkning på udlejningsprocenten.

De generelle økonomiske konjunkturer for de segmenter, hvori selskabets ejendomme er beliggende, er ikke forbedret væsentligt i 2016, og for flere af ejendommene er der tale om et stort set ikke-eksisterende marked. Handelsprisen på selskabets aktier har i nogen grad afspejlet denne usikkerhed, hvilket yderligere er bekræftet af de realiserede salgspriser og indhentede salgsvurderinger på flere ejendomme.

Samtidig er der et generelt opadgående pres på afkastprocenten for de segmenter, hvori selskabets ejendomme er beliggende, ligesom der er et nedadgående pres på lejeniveauet, både fordi flere detailhandlere har problemer med driften, men også fordi flere lejere mener at skulle have en andel af gevinsten ved de aktuelt lave renter.

Valutarisici

Koncernen er kun disponeret i DKK og EUR, idet finansieringen er optaget i disse valutaer, ligesom en del af ejendomsporteføljen er disponeret i EUR. Ledelsen vurderer ikke, at der er valutarisici forbundet hermed.

Ledelsesberetning

Renterisici

Koncernen ejendomme er i overvejende grad finansieret med kort rente. En del af finansieringen er afdækket ved indgåelse af renteswaps, der ultimo regnskabsåret havde en negativ markedsværdi på TDKK 15.289, som er afsat i balancen som anden gæld.

Finansiering

Over årene vil afdragsbyrden være stigende, såfremt finansieringskilderne ikke vil medvirke til en løbende omlægning af den bestående finansiering. Dette stiller krav til indtjeningen, der i så fald skal stige i takt med den stigende afdragsbyrde. Bestyrelsen er meget opmærksom på dette forhold og har iværksat en slankning af balancen, i første omgang ved et frasalg af de tyske ejendomme, ligesom der er en løbende dialog med finansieringskilderne om omlægninger for at sikre den nødvendige likviditet.

Aktiviteter

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes til skønnet dagsværdi baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler, mæglervurderinger 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 bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Ejendommene er samlet nedreguleret med TDKK 5.264 i 2016, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år. Udover værdireguleringer er udviklingen i investeringsejendomme påvirket af salg af flere tyske ejendomme.

Ejendommene er primært prisfastsat efter en afkastbaseret model, som i procent udtrykker nettolejen i forhold til markedsværdien. Herudover er der benyttet konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter		37.764.946	46.243.275	26.554.816	31.737.697
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-5.263.600	-7.670.626	-43.194	-4.376.297
Bruttoresultat efter værdireguleringer		32.501.346	38.572.649	26.511.622	27.361.400
Ejendomsomkostninger	2	-10.959.463	-14.210.367	-6.747.309	-8.312.661
Administrationsomkostninger		-3.676.025	-3.111.982	-2.963.602	-2.767.149
Resultat af ordinær primær drift		17.865.858	21.250.300	16.800.711	16.281.590
Andre driftsindtægter		112.288	106.313	112.288	106.313
Andre driftsomkostninger		0	-205.061	0	0
Resultat før finansielle poster		17.978.146	21.151.552	16.912.999	16.387.903
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-3.442.035	-3.039.802
Finansielle indtægter	3	452.645	343.194	3.267.888	5.120.263
Finansielle omkostninger	4	-13.532.704	-16.733.420	-12.028.303	-13.439.696
Resultat før skat		4.898.087	4.761.326	4.710.549	5.028.668
Skat af årets resultat	5	-2.528.911	-2.623.851	-2.341.373	-2.891.193
Årets resultat		2.369.176	2.137.475	2.369.176	2.137.475

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.369.176	2.137.475	2.369.176	2.137.475
	2.369.176	2.137.475	2.369.176	2.137.475

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme	6	655.150.000	673.666.250	477.250.000	493.150.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		52.000	58.500	0	0
Materielle anlægsaktiver		655.202.000	673.724.750	477.250.000	493.150.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	30.198.063	18.140.098
Finansielle anlægsaktiver		0	0	30.198.063	18.140.098
Anlægsaktiver		655.202.000	673.724.750	507.448.063	511.290.098
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	34.053.481	39.795.573
Andre tilgodehavender		4.225.395	5.272.847	1.347.827	2.782.971
Udskudt skatteaktiv		11.449.109	13.866.878	2.669.249	5.093.054
Periodeafgrænsningsposter		64.522	290.327	0	117.730
Tilgodehavender		15.739.026	19.430.052	38.070.557	47.789.328
Likvide beholdninger		1.643.003	2.547.854	336.775	374.541
Omsætningsaktiver		17.382.029	21.977.906	38.407.332	48.163.869
Aktiver		672.584.029	695.702.656	545.855.395	559.453.967

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		289.576.400	289.576.400	289.576.400	289.576.400
Overført resultat		-123.590.559	-126.572.518	-123.590.559	-126.572.518
Egenkapital	8	165.985.841	163.003.882	165.985.841	163.003.882
Gæld til realkreditinstitutter		365.578.887	385.835.506	240.258.285	251.242.589
Kreditinstitutter		6.983.821	8.191.965	6.983.821	8.191.965
Anden gæld		8.561.602	7.186.036	7.657.606	6.304.134
Langfristede gældsforpligtelser	9	381.124.310	401.213.507	254.899.712	265.738.688
Gæld til realkreditinstitutter	9	12.458.600	22.313.613	9.198.575	19.322.639
Kreditinstitutter	9	86.323.416	83.548.298	85.446.651	82.199.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.547.125	1.021.132	520.383	889.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	10.007.799	7.981.574
Selskabsskat		201.117	255.443	201.117	255.443
Anden gæld	9	22.938.862	24.342.005	19.595.317	20.062.544
Periodeafgrænsningsposter		4.758	4.776	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		125.473.878	131.485.267	124.969.842	130.711.397
Gældsforpligtelser		506.598.188	532.698.774	379.869.554	396.450.085
Passiver		672.584.029	695.702.656	545.855.395	559.453.967
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10				

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendomme.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommene skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommene.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes dagsværdi.

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	820.976	796.611	380.423	366.100
Pensioner	38.830	37.927	38.830	37.927
Andre omkostninger til social sikring	8.865	13.939	8.865	13.939
Andre personaleomkostninger	19.258	18.235	1.600	1.599
	887.929	866.712	429.718	419.565
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Ejendomsomkostninger	887.929	866.712	429.718	419.565
	887.929	866.712	429.718	419.565
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3	2	2

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlag til direktion og bestyrelse ikke oplyst.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	3.021.446	4.914.772
Andre finansielle indtægter	246.503	343.194	246.442	205.491
Valutakursgevinster	206.142	0	0	0
	452.645	343.194	3.267.888	5.120.263
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.599.238	1.707.473
Andre finansielle omkostninger	13.448.959	16.435.519	10.345.320	11.572.972
Kurstab i øvrigt	83.745	297.901	83.745	159.251
	13.532.704	16.733.420	12.028.303	13.439.696
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	110.544	298.403	-83.031	27.370
Årets udskudte skat	2.417.768	2.348.911	2.423.805	2.599.398
Regulering af skat vedrørende tidligere år	599	-23.463	599	264.425
	2.528.911	2.623.851	2.341.373	2.891.193

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	841.479.558	602.537.665
Valutakursregulering	151.085	0
Tilgang i årets løb	5.484.791	2.743.194
Afgang i årets løb	-18.600.000	-18.600.000
Kostpris 31. december	<u>828.515.434</u>	<u>586.680.859</u>
Værdireguleringer 1. januar	-168.115.478	-109.387.665
Valutakursregulering	13.644	0
Årets værdireguleringer	-5.263.600	-43.194
Værdireguleringer 31. december	<u>-173.365.434</u>	<u>-109.430.859</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>655.150.000</u>	<u>477.250.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastningskravet, værdien af byggeretter og kvadratmeterpris er fremkommet som gennemsnittet af flere konkrete mæglervurderinger på alle danske ejendomme. Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier.

- Boligejendomme DKK 68.700.000 (10 %)
- Erhvervsnejendomme i Trekantområdet DKK 290.550.000 (44 %)
- Erhvervsnejendomme i øvrige Jylland DKK 90.950.000 (15 %)
- Erhvervsnejendomme i Odense DKK 72.200.000 (11 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 72.350.000 (11 %)
- Projektejendomme DKK 26.400.000 (4 %)
- Udenlandske ejendomme DKK 34.000.000 (5 %)

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 4,75 % - 5,00 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 36 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 4 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsjendomme i Trekantområdet er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,00 % - 8,5 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 15 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 5 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsjendomme i det øvrige Jylland er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 6,00 % - 9,00 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 11 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 3 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsjendomme i Odense er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,75 % - 7,25 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 14 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 7 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for blandet benyttede ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,75 % - 7,25 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 14 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

Dagsværdien for projektejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- De anvendte byggeretter ligger i intervallet DKK 1.000 - DKK 2.250 pr. m².
- For grunde er anvendt kvadratmeter priser i intervallet DKK 150 - DKK 350
- Der er korrigeret for skønsmæssig nedrivning mv. estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

Dagsværdien for udenlandske ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Dagsværdien er opgjort på baggrund af konkret salgsinteresse, samt erfaring fra tidligere handler med lignende ejendomme, på de lokale ejendomsmarkeder.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2016	2015
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	60.660.512	13.669.154
Tilgang i årets løb	15.500.000	46.991.358
Kostpris 31. december	<u>76.160.512</u>	<u>60.660.512</u>
Værdireguleringer 1. januar	-42.520.414	-40.217.715
Årets resultat	-3.442.035	-2.302.699
Værdireguleringer 31. december	<u>-45.962.449</u>	<u>-42.520.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>30.198.063</u>	<u>18.140.098</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Kobbelhusene ApS	Vejle	125.000	100%	4.528.372	3.356.214
Ejendomsselskabet Salzgitter ApS	Vejle	125.000	100%	162.920	-493.700
Ejendomsselskabet af 15.3.2001 ApS	Vejle	150.000	100%	14.793.199	3.308.856
Oldenborggade 25- 31 ApS	Vejle	126.000	100%	3.302.147	-8.038.842
Ejendomsselskabet Vindinggård Projekt ApS	Vejle	125.000	100%	2.713.494	939.434
Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS	Vejle	125.000	100%	4.697.931	-2.513.997
				<u>30.198.063</u>	<u>-3.442.035</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-126.572.518	163.003.882
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	15.791.712	15.791.712
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-15.289.431	-15.289.431
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	110.502	110.502
Årets resultat	0	2.369.176	2.369.176
Egenkapital 31. december	289.576.400	-123.590.559	165.985.841

Moderselskab

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-126.572.518	163.003.882
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	15.791.712	15.791.712
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-15.289.431	-15.289.431
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	110.502	110.502
Årets resultat	0	2.369.176	2.369.176
Egenkapital 31. december	289.576.400	-123.590.559	165.985.841

Selskabskapitalen består af 2.895.764 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

9 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	289.700.693	319.633.682	194.051.446	209.269.770
Mellem 1 og 5 år	75.878.194	66.201.824	46.206.839	41.972.819
Langfristet del	365.578.887	385.835.506	240.258.285	251.242.589
Inden for 1 år	12.458.600	22.313.613	9.198.575	19.322.639
	378.037.487	408.149.119	249.456.860	270.565.228
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.983.821	8.191.965	6.983.821	8.191.965
Langfristet del	6.983.821	8.191.965	6.983.821	8.191.965
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	86.323.416	83.548.298	85.446.651	82.199.704
	93.307.237	91.740.263	92.430.472	90.391.669
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	8.561.602	7.186.036	7.657.606	6.304.134
Langfristet del	8.561.602	7.186.036	7.657.606	6.304.134
Inden for 1 år	718.750	0	718.750	0
Øvrig kortfristet gæld	22.220.104	24.341.997	18.876.562	20.062.541
Kortfristet del	22.938.854	24.341.997	19.595.312	20.062.541
	31.500.456	31.528.033	27.252.918	26.366.675

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Pant på i alt TDKK 289.944 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	453.400.000	449.950.000
Pant på i alt TDKK 411.056 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	604.300.000	602.900.000	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt TDKK 158.353, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	435.400.000	452.650.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	1.276.000	1.276.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 201.607, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	604.300.000	605.600.000	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for egne samt Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS' engagement med bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 20.420, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	34.000.000	36.500.000
Eventualforpligtelser				
Ejendomsselskabet Vejle A/S har kautioneret for datterselskabers engagement med banker og realkreditinstitutter.				

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Koncern- og årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven er anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme ændret. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Reguleringen af sikringsinstrumenter er ligeledes ændret, hidtil blev ændringen ført under finansielle forpligtelser i resultatopgørelsen, fremadrettet reguleres sikringsinstrumenter direkte på egenkapitalen. Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har følgende effekt på selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015:

- Årets resultat formindskes TDKK 1.629
- Balancesummen formindskes TDKK 499
- Egenkapital forøges TDKK 1.769

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der trådte kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

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.

Noter, regnskabspraksis

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ejendomsselskabet Vejle A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

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.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter, regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 100 % ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, 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 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 bonitet 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 investeringsjendomme. Regulering af investeringsjendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Noter, regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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 proventuet 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.

Noter, regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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