
Ejendomsselskabet Vejle **A/S**

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

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 06 10 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/4 2016

Finn Dyhre Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 19

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. april 2016

Direktion

Ole Madsen

Bestyrelse

Henrik Higham Schlüter
formand

Peter Martin Gorrissen
næstformand

Morten Hansen

Jørgen Nederby Pedersen

Søren Tommy Sørensen

Søren Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vejle A/S

Påtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab og et koncernregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet 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 og koncernregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab og et koncernregnskab, 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

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 og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Trekantområdet, den 19. april 2016

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

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

Direktion

Ole Madsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 3.809, heraf værdireguleringer på TDKK -7.671, og koncernens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på TDKK 161.275.

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 2015, 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.

Selskabet fusionerede pr. 1. januar med datterselskabet Ramsherred 33 A/S. Fusionen er behandlet efter sammenlægningsmetoden og sammenligningstallene er ændret som følge heraf.

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.

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 15.792, som er afsat i balancen som anden gæld.

Ledelsesberetning

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 7.671 i 2015, 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

For boligejendommens vedkommende ligger afkastet i intervallet 5,13% - 6,25%, mens afkastet for erhvervsjendommene ligger i intervallet 5,25% - 8,25%.

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. Der er i 2016 afhændet endnu en tysk ejendom, hvilket er sket til de pr. 31. december 2015 bogførte værdier.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter		46.243.275	51.673.990	31.737.697	34.965.691
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-7.670.626	-195.390.681	-4.376.297	-135.148.664
Bruttoresultat efter værdireguleringer		38.572.649	-143.716.691	27.361.400	-100.182.973
Ejendomsomkostninger		-14.210.367	-14.880.382	-8.312.661	-10.315.538
Administrationsomkostninger		-3.111.982	-3.515.526	-2.767.149	-3.099.095
Resultat af ordinær primær drift		21.250.300	-162.112.599	16.281.590	-113.597.606
Andre driftsindtægter		106.313	0	106.313	0
Andre driftsomkostninger		-205.061	0	0	0
Resultat før finansielle poster		21.151.552	-162.112.599	16.387.903	-113.597.606
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	-2.555.247	-45.375.478
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		1.434.944	-6.442.863	1.101.293	-6.658.746
Finansielle indtægter	2	284.218	647.526	5.120.263	5.546.820
Finansielle omkostninger	3	-16.435.519	-20.963.937	-13.280.445	-16.871.096
Resultat før skat		6.435.195	-188.871.873	6.773.767	-176.956.106
Skat af årets resultat	4	-2.668.803	36.284.000	-3.007.375	24.368.233
Årets resultat		3.766.392	-152.587.873	3.766.392	-152.587.873

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	-6.164.660
Overført resultat		3.766.392	-152.587.873	3.766.392	-146.423.213
		3.766.392	-152.587.873	3.766.392	-152.587.873

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	7	673.700.000	745.250.000	493.150.000	529.550.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	24.750	4.500	0	4.500
Materielle anlægsaktiver		673.724.750	745.254.500	493.150.000	529.554.500
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	17.887.550	14.756.388
Finansielle anlægsaktiver		0	0	17.887.550	14.756.388
Anlægsaktiver		673.724.750	745.254.500	511.037.550	544.310.888
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	39.795.573	85.394.378
Andre tilgodehavender		5.272.839	6.169.745	2.782.971	2.944.406
Udskudt skatteaktiv		14.365.795	16.684.353	5.520.741	7.692.452
Selskabsskat		0	124.739	0	890.807
Periodeafgrænsningsposter		290.327	36.536	117.730	3.620
Tilgodehavender		19.928.961	23.015.373	48.217.015	96.925.663
Likvide beholdninger		2.547.854	2.624.837	374.541	908.305
Omsætningsaktiver		22.476.815	25.640.210	48.591.556	97.833.968
Aktiver		696.201.565	770.894.710	559.629.106	642.144.856

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		289.576.400	289.576.400	289.576.400	289.576.400
Overført resultat		-128.341.444	-132.107.836	-128.341.444	-132.107.836
Egenkapital	9	161.234.956	157.468.564	161.234.956	157.468.564
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	41.304.950
Hensatte forpligtelser		0	0	0	41.304.950
Gæld til realkreditinstitutter		388.103.343	447.147.874	253.186.652	287.254.745
Kreditinstitutter		8.191.965	12.560.093	8.191.965	12.560.093
Anden gæld		7.186.036	7.379.773	6.304.134	6.599.310
Langfristede gældsforpligtelser	10	403.481.344	467.087.740	267.682.751	306.414.148
Gæld til realkreditinstitutter	10	22.313.613	23.245.213	19.322.639	18.356.006
Kreditinstitutter	10	83.548.298	88.067.587	82.199.704	86.022.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.021.132	5.525.836	889.493	5.525.836
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	7.981.574	3.744.905
Selskabsskat		255.443	0	255.443	0
Anden gæld		24.342.003	29.454.193	20.062.546	23.308.281
Periodeafgrænsningsposter		4.776	45.577	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		131.485.265	146.338.406	130.711.399	136.957.194
Gældsforpligtelser		534.966.609	613.426.146	398.394.150	443.371.342
Passiver		696.201.565	770.894.710	559.629.106	642.144.856
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Medarbejderforhold	5				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11				

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	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	4.914.772	4.900.090
Andre finansielle indtægter	284.218	116.660	205.491	115.864
Valutakursgevinster	0	530.866	0	530.866
	284.218	647.526	5.120.263	5.546.820
3 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.707.473	1.726.457
Andre finansielle omkostninger	16.435.519	20.793.970	11.572.972	14.974.672
Kurstab i øvrigt	0	169.967	0	169.967
	16.435.519	20.963.937	13.280.445	16.871.096
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	817.221	0	571.239	-534.495
Årets udskudte skat	1.875.045	-36.284.000	2.171.711	-23.833.738
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-23.463	0	264.425	0
	2.668.803	-36.284.000	3.007.375	-24.368.233

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
5 Medarbejderforhold				
Lønninger	796.611	820.241	366.100	482.985
Pensioner	37.927	35.572	37.927	35.572
Andre omkostninger til social sikring	13.939	17.112	13.939	17.112
Andre personaleomkostninger	18.235	21.692	1.599	3.899
	866.712	894.617	419.565	539.568
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Ejendomsomkostninger	866.712	894.617	419.565	539.568
	866.712	894.617	419.565	539.568

Med henvisning til årsregnskabsloven § 98 B stk. 3 er vederlaget til ledelsen ikke oplyst.

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	97.087
Tilgang i årets løb	31.250
Kostpris 31. december	<u>128.337</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	92.587
Årets afskrivninger	11.000
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>103.587</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>24.750</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	97.087
Kostpris 31. december	<u>97.087</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	92.587
Årets afskrivninger	4.500
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>97.087</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern	Moderselskab
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	926.157.490	646.337.265
Valutakursregulering	145.110	50.781
Tilgang i årets løb	5.425.516	5.425.516
Afgang i årets løb	-89.912.638	-49.275.897
Kostpris 31. december	<u>841.815.478</u>	<u>602.537.665</u>
Værdireguleringer 1. januar	-180.907.490	-116.787.265
Årets værdireguleringer	-7.670.626	-4.376.297
Årets tilbageførte værdireguleringer	20.462.638	11.775.897
Værdireguleringer 31. december	<u>-168.115.478</u>	<u>-109.387.665</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>673.700.000</u>	<u>493.150.000</u>

8 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2015	2014
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	13.669.154	13.669.154
Tilgang i årets løb	46.991.358	0
Kostpris 31. december	<u>60.660.512</u>	<u>13.669.154</u>
Værdireguleringer 1. januar	-40.217.715	6.164.660
Valutakursregulering	0	-4
Årets resultat	-2.555.247	-46.382.371
Værdireguleringer 31. december	<u>-42.772.962</u>	<u>-40.217.715</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>41.304.949</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>17.887.550</u>	<u>14.756.388</u>

Noter til årsregnskabet

8 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ejendomsselskab et Kobbeltusene					
ApS	Vejle	125.000	100%	1.076.271	2.516.891
Ejendomsselskabet Salzgitter ApS	Vejle	125.000	100%	156.620	-1.019.470
Ejendomsselskabet af 15.3.2001 ApS	Vejle	150.000	100%	11.395.521	1.176.159
Oldenborggade 25- 31 ApS	Vejle	126.000	100%	1.272.024	-3.265.002
Ejendomsselskabet Vindinggård Projekt ApS	Vejle	125.000	100%	1.775.184	-438.535
Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS	Vejle	125.000	100%	2.211.930	-1.525.290
				<u>17.887.550</u>	<u>-2.555.247</u>

Noter til årsregnskabet

9 Egenkapital

Koncern

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-132.107.836	157.468.564
Årets resultat	0	3.766.392	3.766.392
Egenkapital 31. december	289.576.400	-128.341.444	161.234.956

Moderselskab

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-132.107.836	157.468.564
Årets resultat	0	3.766.392	3.766.392
Egenkapital 31. december	289.576.400	-128.341.444	161.234.956

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

10 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	
	2015 DKK	2014 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	321.577.745	374.614.563	211.213.833	240.990.453
Mellem 1 og 5 år	66.525.598	72.533.311	41.972.819	46.264.292
Langfristet del	388.103.343	447.147.874	253.186.652	287.254.745
Inden for 1 år	22.313.613	23.245.213	19.322.639	18.356.006
	410.416.956	470.393.087	272.509.291	305.610.751
Kreditinstitutter				
Efter 5 år	0	5.945.307	0	5.945.307
Mellem 1 og 5 år	8.191.965	6.614.786	8.191.965	6.614.786
Langfristet del	8.191.965	12.560.093	8.191.965	12.560.093
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	83.548.298	88.067.587	82.199.704	86.022.166
	91.740.263	100.627.680	90.391.669	98.582.259
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	7.186.036	7.379.773	6.304.134	6.599.310
Langfristet del	7.186.036	7.379.773	6.304.134	6.599.310
Inden for 1 år	0	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld	24.341.995	29.454.193	20.062.543	23.308.279
	31.528.031	36.833.966	26.366.677	29.907.589

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2015	2014	2015	2014
	DKK	DKK	DKK	DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Sikkerhedsstillelser				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Pant på i alt TDKK 274.236 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	449.950.000	446.450.000
Pant på i alt TDKK 395.350 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	602.900.000	601.750.000	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt TDKK 172.786, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	452.650.000	488.500.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	2.557.000	2.557.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 250.673, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	605.600.000	643.800.000	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	36.500.000	69.100.000

Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Vejle A/S har kautioneret for datterselskabers engagement med banker og realkreditinstitutter.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S for 2015 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.

Koncern- og årsregnskab for 2015 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.

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 koncern-

Regnskabspraksis

forholdet 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 finansiel 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 omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Regnskabspraksis

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.

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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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 investings 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 investings 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

Regnskabspraksis

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 investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 datter virk som he der

Kapitalandele i datter virk som he der 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.

Regnskabspraksis

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i datter virk som he der 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 datter virk som he der ne.

Datter virk som heder 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 gælds metode 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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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