
Ejendomsselskabet Vejle A/S

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

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 31 06 10 08

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

Finn Dyhre Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. april 2018

Direktion

Ole Madsen

Bestyrelse

Morten Hansen
formand

Peter Martin Gorrissen
næstformand

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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernregnskabet og årsregnskabet 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 koncernregnskab og 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og 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 koncernen eller 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 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet 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 18. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Års- og koncernregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på TDKK 11.459, heraf værdireguleringer på TDKK 3.722 og koncernens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på TDKK 179.946. 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. Bestyrelsen har iværksat en strategi om at ændre sammensætningen af koncernens ejendomsportefølje, således der i højere grad fokuseres på anlægsejendomme, herunder boligudlejning og i mindre grad på ejendomme til udvikling.

Udlejningsprocenten er forbedret i løbet af året, hvilket dels kan tilskrives nyudlejning af tomme lokaler og dels frasalg af ejendomme med tomgang.

De generelle økonomiske konjunkturer for flere af de segmenter, hvori selskabets ejendomme er beliggende, er ikke forbedret væsentligt i 2017, 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, idet denne usikkerhed dog forventes reduceret i takt med, at den nye strategi implementeres.

Valutarisici

Koncernen er kun disponeret i DKK og EUR, idet finansieringen er optaget i disse valutaer. 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 med udløb 2027/2028. der ultimo regnskabsåret havde en negativ markedsværdi på TDKK 12.082, som er afsat i balancen som anden gæld. Bestyrelsen vurderer løbende, hvorvidt en del af finansieringen skal omlægges til længere renter.

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 der er en løbende dialog med finansieringskilderne om de nødvendige omlægnings for at sikre den løbende 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 budgetteret driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Ejendommene er samlet opreguleret med TDKK 3.722 i 2017, hvilket dog dækker over at visse ejendomme er reguleret op og andre ned i forhold til sidste år. Ud over værdireguleringer er udviklingen i investeringsejendomme påvirket af salg af selskabets sidste tyske ejendomme og 2 projektejendomme i Odense.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet for flere af selskabets ejendomme, 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 inden for 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. Denne usikkerhed kan være væsentlig.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens 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	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Lejeindtægter		40.095.370	37.764.946	27.485.330	26.554.816
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.722.073	-5.263.600	1.408.019	-43.194
Bruttoresultat efter værdireguleringer		43.817.443	32.501.346	28.893.349	26.511.622
Ejendomsomkostninger	2	-12.263.907	-10.959.463	-7.315.003	-6.747.309
Administrationsomkostninger		-2.947.468	-3.676.025	-2.690.267	-2.963.602
Resultat af ordinær primær drift		28.606.068	17.865.858	18.888.079	16.800.711
Andre driftsindtægter		0	112.288	0	112.288
Andre driftsomkostninger		-457.693	0	-267.232	0
Resultat før finansielle poster		28.148.375	17.978.146	18.620.847	16.912.999
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	3.657.362	-3.442.035
Finansielle indtægter	3	230.186	452.645	2.352.090	3.267.888
Finansielle omkostninger	4	-13.155.998	-13.532.704	-10.902.116	-12.028.303
Resultat før skat		15.222.563	4.898.087	13.728.183	4.710.549
Skat af årets resultat	5	-3.764.063	-2.528.911	-2.269.683	-2.341.373
Årets resultat		11.458.500	2.369.176	11.458.500	2.369.176

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	11.458.500	2.369.176	11.458.500	2.369.176
	11.458.500	2.369.176	11.458.500	2.369.176

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme	6	621.050.000	655.150.000	472.300.000	477.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.500	52.000	0	0
Materielle anlægsaktiver		621.095.500	655.202.000	472.300.000	477.250.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	33.742.505	30.198.063
Finansielle anlægsaktiver		0	0	33.742.505	30.198.063
Anlægsaktiver		621.095.500	655.202.000	506.042.505	507.448.063
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	17.275.024	34.053.481
Andre tilgodehavender		1.574.741	4.225.395	885.557	1.347.827
Udskudt skatteaktiv		6.979.447	11.449.109	0	2.669.249
Selskabsskat		186.691	0	774.888	0
Periodeafgrænsningsposter		33.878	64.522	0	0
Tilgodehavender		8.774.757	15.739.026	18.935.469	38.070.557
Likvide beholdninger		1.465.589	1.643.003	460.949	336.775
Omsætningsaktiver		10.240.346	17.382.029	19.396.418	38.407.332
Aktiver		631.335.846	672.584.029	525.438.923	545.855.395

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		289.576.400	289.576.400	289.576.400	289.576.400
Overført resultat		-109.630.388	-123.590.559	-109.630.388	-123.590.559
Egenkapital	8	179.946.012	165.985.841	179.946.012	165.985.841
Hensættelse til udskudt skat		0	0	894.229	0
Hensatte forpligtelser		0	0	894.229	0
Gæld til realkreditinstitutter		346.582.156	365.578.887	236.445.560	240.258.285
Kreditinstitutter		4.965.201	6.983.821	4.965.201	6.983.821
Anden gæld		8.582.374	8.561.602	7.617.353	7.657.606
Langfristede gældsforpligtelser	9	360.129.731	381.124.310	249.028.114	254.899.712
Gæld til realkreditinstitutter	9	11.482.501	12.458.600	8.901.195	9.198.575
Kreditinstitutter	9	58.234.214	86.323.416	57.794.151	85.446.651
Leverandører af varer og tjenesteydelser		619.479	3.547.125	563.417	520.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	12.703.905	10.007.799
Selskabsskat		0	201.117	0	201.117
Anden gæld	9, 10	20.923.909	22.938.862	15.607.900	19.595.317
Periodeafgrænsningsposter		0	4.758	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		91.260.103	125.473.878	95.570.568	124.969.842
Gældsforpligtelser		451.389.834	506.598.188	344.598.682	379.869.554
Passiver		631.335.846	672.584.029	525.438.923	545.855.395
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11				
Anvendt regnskabspraksis	12				

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	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
2 Medarbejderforhold				
Lønninger	848.648	820.976	400.267	380.423
Pensioner	37.317	38.830	37.317	38.830
Andre omkostninger til social sikring	9.618	8.865	9.618	8.865
Andre personaleomkostninger	20.307	19.258	1.600	1.600
	915.890	887.929	448.802	429.718
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:				
Ejendomsomkostninger	915.890	887.929	448.802	429.718
	915.890	887.929	448.802	429.718
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	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.302.501	3.021.446
Andre finansielle indtægter	186.534	246.503	5.937	246.442
Valutakursgevinster	43.652	206.142	43.652	0
	230.186	452.645	2.352.090	3.267.888
4 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	1.629.804	1.599.238
Andre finansielle omkostninger	13.023.583	13.448.959	9.272.312	10.345.320
Kurstab i øvrigt	132.415	83.745	0	83.745
	13.155.998	13.532.704	10.902.116	12.028.303
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	42	-588.196	-193.533
Årets udskudte skat	4.469.662	2.417.768	3.563.478	2.423.805
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	599	0	599
	4.469.662	2.418.409	2.975.282	2.230.871
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	3.764.063	2.528.911	2.269.683	2.341.373
Skat af egenkapitalbevægelser	705.599	-110.502	705.599	-110.502
	4.469.662	2.418.409	2.975.282	2.230.871

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	828.515.434	586.680.859
Valutakursregulering	64.778	0
Tilgang i årets løb	6.177.927	3.641.981
Afgang i årets løb	-59.747.509	-13.817.806
Kostpris 31. december	<u>775.010.630</u>	<u>576.505.034</u>
Værdireguleringer 1. januar	-173.365.434	-109.430.859
Valutakursregulering	-16.758	0
Årets værdireguleringer	3.722.073	1.408.019
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	15.699.489	3.817.806
Værdireguleringer 31. december	<u>-153.960.630</u>	<u>-104.205.034</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>621.050.000</u>	<u>472.300.000</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 mægler vurderinger på alle danske ejendomme. Virksomhedens ejendomsportefølje kan opdeles i følgende kategorier.

- Boligejendomme DKK 69.900.000 (11 %)
- Erhvervs ejendomme i Trekantområdet DKK 294.500.000 (48 %)
- Erhvervs ejendomme i øvrige Jylland DKK 92.300.000 (15 %)
- Erhvervs ejendomme i Odense DKK 77.000.000 (12 %)
- Blandet benyttede ejendomme DKK 70.700.000 (11 %)
- Projektejendomme DKK 16.650.000 (3 %)

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. 3 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,25 % - 8,5 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet i gennemsnit cirka 18 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 6 % af dagsværdien.

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

- De anvendte afkastkrav ligger i intervallet 5,75 % - 9,5 %
- 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. 1 % af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervsejendomme 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 13 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 8 % 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 19 % 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 1.350 pr. m².
- For grunde er anvendt kvadratmeter priser i intervallet DKK 150 - DKK 350
- Der er korrigeret for skønsmæssig nedrivning mv. estimeret til ca. 9 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2017	2016
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	76.160.512	60.660.512
Tilgang i årets løb	50.000	15.500.000
Afgang i årets løb	-12.741.361	0
Kostpris 31. december	<u>63.469.151</u>	<u>76.160.512</u>
Værdireguleringer 1. januar	-45.962.449	-42.520.414
Årets afgang	12.578.441	0
Årets resultat	<u>3.657.362</u>	<u>-3.442.035</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-29.726.646</u>	<u>-45.962.449</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.742.505</u>	<u>30.198.063</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Kobbelhusene ApS	Vejle	125.000	100%	6.783.592	2.255.220
Ejendomsselskabet af 15.3.2001 ApS	Vejle	150.000	100%	17.333.543	2.540.344
Oldenborggade 25- 31 ApS	Vejle	126.000	100%	4.752.593	1.450.446
Ejendomsselskabet Vindinggård Projekt ApS	Vejle	125.000	100%	2.590.168	-123.326
Ejendomsselskabet Vindinggård Tyskland ApS	Vejle	125.000	100%	2.232.609	-2.465.322
Flegmade 9-13 ApS	Vejle	50.000	100%	50.000	0
				<u>33.742.505</u>	<u>3.657.362</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

Koncern

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-123.590.559	165.985.841
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	15.289.431	15.289.431
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-12.082.161	-12.082.161
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-705.599	-705.599
Årets resultat	0	11.458.500	11.458.500
Egenkapital 31. december	<u>289.576.400</u>	<u>-109.630.388</u>	<u>179.946.012</u>

Moderselskab

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	289.576.400	-123.590.559	165.985.841
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	15.289.431	15.289.431
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-12.082.161	-12.082.161
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-705.599	-705.599
Årets resultat	0	11.458.500	11.458.500
Egenkapital 31. december	<u>289.576.400</u>	<u>-109.630.388</u>	<u>179.946.012</u>

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	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	280.941.802	289.700.693	190.231.972	194.051.446
Mellem 1 og 5 år	65.640.354	75.878.194	46.213.588	46.206.839
Langfristet del	346.582.156	365.578.887	236.445.560	240.258.285
Inden for 1 år	11.482.501	12.458.600	8.901.195	9.198.575
	358.064.657	378.037.487	245.346.755	249.456.860
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	4.965.201	6.983.821	4.965.201	6.983.821
Langfristet del	4.965.201	6.983.821	4.965.201	6.983.821
Inden for 1 år	800.000	0	800.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	57.434.214	86.323.416	56.994.151	85.446.651
Kortfristet del	58.234.214	86.323.416	57.794.151	85.446.651
	63.199.415	93.307.237	62.759.352	92.430.472
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	8.582.374	8.561.602	7.617.353	7.657.606
Langfristet del	8.582.374	8.561.602	7.617.353	7.657.606
Inden for 1 år	375.000	718.750	375.000	718.750
Øvrig kortfristet gæld	20.548.909	22.220.112	15.232.900	18.876.567
Kortfristet del	20.923.909	22.938.862	15.607.900	19.595.317
	29.506.283	31.500.464	23.225.253	27.252.923

Noter til årsregnskabet

10 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	Koncern		Moderselskab	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
Forpligtelser	12.082.161	15.289.431	12.082.161	15.289.431

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalerne byttes variable renter med faste renter på 3-4% på lån med en hovedstol på TEUR 2.453 - 4.277.

Renteswapaftalerne har en restløbetid på 10-11 år.

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pant på i alt TDKK 280.128 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	0	466.650.000	453.400.000
Pant på i alt TDKK 403.655 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	615.400.000	604.300.000	0	0

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve og skadesløsbreve på i alt TDKK 164.883, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	0	440.250.000	435.400.000
Pant i datterselskabers selskabskapital med en nom. værdi på	0	0	901.000	1.276.000

Noter til årsregnskabet

11	Koncern		Moderselskab	
	2017	2016	2017	2016
	DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 215.547, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	589.000.000	604.300.000	0	0

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør TDKK 0. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S 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.

Koncern- og 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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med 100 % ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme 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 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:

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Hvis moderselskabet har 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 normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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