

**DN Vejlevej 465 A/S**  
**Albuen 46, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

---

**CVR-nr. 31 09 14 62**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2016.

---

Erik Damgaard Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for DN Vejlevej 465 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. december 2016

### **Direktion**

Erik Damgaard Nielsen

### **Bestyrelse**

Finn Boel Pedersen  
formand

Hans-Henrik Lorentzen

Jan Daugård Peters

Erik Damgaard Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til aktionærerne i DN Vejlevej 465 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for DN Vejlevej 465 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Kolding, den 7. december 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

DN Vejlevej 465 A/S  
Albuen 46  
6000 Kolding

CVR-nr.: 31 09 14 62  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
9. regnskabsår

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand  
Hans-Henrik Lorentzen  
Jan Daugård Peters  
Erik Damgaard Nielsen

### Direktion

Erik Damgaard Nielsen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

### Bankforbindelse

Sydbank A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for DN Vejlevej 465 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, svarende til ejendommens værdi på balancedagen ved handel mellem uafhængige parter. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter fastsætter dagsværdien med baggrund i markedsbestemt diskonteringsfaktor.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationstværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>222.467</b>	<b>43.901</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.771	-1.113
<b>Driftsresultat</b>	<b>228.238</b>	<b>42.788</b>
Andre finansielle indtægter	1.122	540
Andre finansielle omkostninger	-14.903	-20.645
<b>Resultat før skat</b>	<b>214.457</b>	<b>22.683</b>
1 Skat af årets resultat	-47.700	3.600
<b>Årets resultat</b>	<b>166.757</b>	<b>26.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	166.757	26.283
<b>Disponeret i alt</b>	<b>166.757</b>	<b>26.283</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	3.794.001	3.794.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.794.001</u>	<u>3.794.001</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.794.001</u></b>	<b><u>3.794.001</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.463	26.109
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>18.000</u>	<u>54.396</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>49.463</u>	<u>80.505</u>
	Likvide beholdninger	<u>472.366</u>	<u>318.641</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>521.829</u></b>	<b><u>399.146</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.315.830</u></b>	<b><u>4.193.147</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4	Overført resultat	2.020.934	1.854.177
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.020.934</u></b>	<b><u>2.854.177</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	185.000	137.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>185.000</u></b>	<b><u>137.300</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	937.266	1.019.118
	Deposita	42.000	55.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>979.266</u>	<u>1.074.618</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	76.942	76.582
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.025	18.909
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.113	15.375
	Anden gæld	19.550	16.186
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>130.630</u>	<u>127.052</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.109.896</u></b>	<b><u>1.201.670</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.315.830</u></b>	<b><u>4.193.147</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	47.700	5.400
Regulering af udskudt skat pga. ændret skatteprocent	<u>0</u>	<u>-9.000</u>
	<b><u>47.700</u></b>	<b><u>-3.600</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	<u>3.794.001</u>	<u>3.794.001</u>
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b><u>3.794.001</u></b>	<b><u>3.794.001</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>3.794.001</u></b>	<b><u>3.794.001</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statistiske afkastdata for tilsvarende ejendomme med den pågældende beliggenhed.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,16

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,16	4.472.868	3.749.001	723.867
7,16	3.223.464	3.749.001	-525.537

<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

## Noter

---

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	1.854.177	1.827.894
Årets overførte overskud eller underskud	<u>166.757</u>	<u>26.283</u>
	<b><u>2.020.934</u></b>	<b><u>1.854.177</u></b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.014.208	1.095.700
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-76.942</u>	<u>-76.582</u>
	<b><u>937.266</u></b>	<b><u>1.019.118</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>660.000</u>	<u>720.000</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.045 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.794 t.kr.		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

## Jan Daugård Peters

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-111386833834

IP: 176.21.46.146

2016-12-08 12:34:00Z

NEM ID 

## Hans-Henrik Lorentzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243418594578

IP: 91.238.206.131

2016-12-08 13:11:59Z

NEM ID 

## Erik Damgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.23.161.217

2016-12-08 19:15:21Z

NEM ID 

## Erik Damgaard Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.23.161.217

2016-12-08 19:15:21Z

NEM ID 

## Finn Boel Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-388645499226

IP: 93.167.158.21

2016-12-08 20:16:13Z

NEM ID 

## Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.240.146

2016-12-09 06:53:09Z

NEM ID 

## Erik Damgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-193621981047

IP: 176.23.161.217

2016-12-09 07:12:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FXBBT-2XDEV-BCL1A-163N1-NAX2N-5BHG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>