
Dandyvej, Vejle ApS

c/o Vindinggruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 15 57 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2016

Johnny R. Kristiansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Dandyvej, Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. maj 2016

Direktion

Johnny R. Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Dandyvej, Vejle ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dandyvej, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 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.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på note 1, Usikkerhed ved indregning og måling, hvor ledelsen redegør for usikkerhed ved opgørelse af ejendommen.

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. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 17. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Dandyvej, Vejle ApS
c/o Vindinggruppen A/S, Vindingvej 2A
7100 Vejle

CVR-nr.: 31 15 57 46
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 12. december 2007
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Johnny R. Kristiansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Advokat

Codex Advokater
Damhaven 5
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Dandyvej, Vejle ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, administrere og investere i faste ejendomme og andre formueaktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 5.993.012, heraf værdireguleringer på DKK -3.716.911, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 8.613.835.

Regulering af markedsværdi på renteswap har medført en positiv påvirkning af årets resultat på DKK 2.700.384 før skat.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt over 50 % af anpartskapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabsloven § 119, og forventer af kapitalkravsbestemmelserne vil blive opfyldt ved positiv indtjening de kommende år samt senest i forbindelse med udløb af sikringsinstrument på renteswap, som pr. 31. december 2015 er indregnet som en hensat forpligtelse med DKK 15.893.402.

Begivenheder efter balancedagen

I april 2016 udbrød brand i selskabets ejendom på Dandyvej, Vejle. Branden påvirkede primært ét af ejendommens lejemål, hvor lejer efterfølgende er fraflyttet. Da begivenheden ikke er sket som følge af forhold, der eksisterede på balancedagen, har den ikke haft indvirkning på værdiansættelse af ejendommen i årsrapporten for 2015.

Ledelsen forventer fuld dækning af skaderne fra selskabets forsikringsselskab.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.417.084	2.837.518
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-3.716.911	-4.772.101
Bruttotab efter værdireguleringer		-299.827	-1.934.583
Andre driftsomkostninger		-493.243	-493.243
Resultat før finansielle poster		-793.070	-2.427.826
Finansielle indtægter	3	44.764	66.422
Finansielle omkostninger	4	-5.361.811	-6.003.090
Resultat før skat		-6.110.117	-8.364.494
Skat af årets resultat	5	117.105	1.962.652
Årets resultat		-5.993.012	-6.401.842

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-5.993.012	-6.401.842
		-5.993.012	-6.401.842

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsejendomme		120.300.000	125.262.500
Materielle anlægsaktiver	6	120.300.000	125.262.500
Anlægsaktiver		120.300.000	125.262.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.034	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.166.270	1.121.532
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		675	649
Andre tilgodehavender		52.017	0
Udskudt skatteaktiv		700.000	582.895
Periodeafgrænsningsposter		1.770.271	2.278.672
Tilgodehavender		3.780.267	3.983.748
Likvide beholdninger		201.548	62.122
Omsætningsaktiver		3.981.815	4.045.870
Aktiver		124.281.815	129.308.370

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-8.738.835	-2.745.823
Egenkapital	7	-8.613.835	-2.620.823
Andre hensættelser		15.893.402	18.593.786
Hensatte forpligtelser		15.893.402	18.593.786
Gæld til realkreditinstitutter		72.738.626	72.380.843
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.269.964	2.228.220
Langfristet gæld	8	75.008.590	74.609.063
Kreditinstitutter		10.875.320	12.840.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser		369.849	331.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.073.449	24.520.010
Anden gæld		5.358.504	1.033.853
Periodeafgrænsningsposter		316.536	0
Kortfristet gæld		41.993.658	38.726.344
Gældsforpligtelser		117.002.248	113.335.407
Passiver		124.281.815	129.308.370
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I selskabet foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkelstående begivenheder. Med udgangspunkt heri anvendes den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, da ledelsen anser denne som den mest velegnede.

Såfremt ejendommen skal realiseres inden for en kort tidsperiode vil der knytte sig væsentlige usikkerhedsmomenter til værdifastsættelsen af ejendommen.

	2015	2014
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-6.243.900	-1.157.500
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2.526.989	-3.614.601
	-3.716.911	-4.772.101

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	44.738	66.355
Renteindtægter fra associerede virksomheder	26	25
Andre finansielle indtægter	0	42
	44.764	66.422

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	849.232	966.785
Andre finansielle omkostninger	4.328.190	4.932.059
Valutakursreguleringer	184.389	104.246
	5.361.811	6.003.090

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-117.105	-1.821.860
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-140.792
	<u>-117.105</u>	<u>-1.962.652</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar		112.727.105
Tilgang i årets løb		<u>1.281.400</u>
Kostpris 31. december		<u>114.008.505</u>
Værdireguleringer 1. januar		12.535.395
Årets værdireguleringer		<u>-6.243.900</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>6.291.495</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>120.300.000</u>

I anskaffelsessummen indgår aktiverede rentekomkostninger på DKK 2.130.720. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse af investeringsejendomme.

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.745.823	-2.620.823
Årets resultat	0	-5.993.012	-5.993.012
Egenkapital 31. december	125.000	-8.738.835	-8.613.835

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

8 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	67.889.287	72.380.843
Mellem 1 og 5 år	4.849.339	0
Langfristet del	72.738.626	72.380.843
Inden for 1 år	0	0
	72.738.626	72.380.843
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	2.269.964	2.228.220
Langfristet del	2.269.964	2.228.220
Inden for 1 år	0	0
	2.269.964	2.228.220

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på	120.300.000	125.262.500
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Skadesløsbreve på i alt TDKK 17.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	120.300.000	125.262.500
Eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Dandyvej, Vejle ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

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.

Regnskabspraksis

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 afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttotab efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Finansielle poster

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

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.

Regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med JO-KRI A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og markedsføringstilskud.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter markedsværdi af renteswaps.

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 investeringsaktiver".

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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