
Ejendomsselskabet VB Parken A/S

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 32 77 87 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /4 2019

Karsten Blume Schmidt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet VB Parken A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. april 2019

Direktion

Peter Skou

Bestyrelse

Tage Pedersen
formand

Jens Henrik Hessellund
Eskildsen

Peter Skou

Klaus Skov Eskildsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet VB Parken A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet VB Parken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 4. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
mne18619

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 32 77 87 47
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i, udvikle og omsætte fast ejendom samt at drive aktiviteter som efter bestyrelsens skøn er beslægtet virksomhed.

Bestyrelse

Tage Pedersen, formand
Jens Henrik Hessellund Eskildsen
Peter Skou
Klaus Skov Eskildsen

Direktion

Peter Skou

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 1.548.580 | 2.162.906 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | 0 | 0 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 1.548.580 | 2.162.906 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -838.297 | -565.843 |
| Resultat før skat | | 710.283 | 1.597.063 |
| Skat af årets resultat | 3 | -173.844 | -190.014 |
| Årets resultat | | 536.439 | 1.407.049 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|------------------|
| Overført resultat | | 536.439 | 1.407.049 |
| | | 536.439 | 1.407.049 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 56.443.986 | 56.270.495 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 56.443.986 | 56.270.495 |
| Anlægsaktiver | | 56.443.986 | 56.270.495 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 95.000 | 4.792 |
| Andre tilgodehavender | | 82.247 | 96.403 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 375 |
| Tilgodehavender | | 177.247 | 101.570 |
| Omsætningsaktiver | | 177.247 | 101.570 |
| Aktiver | | 56.621.233 | 56.372.065 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Overført resultat | | 7.419.559 | 6.883.120 |
| Egenkapital | 5 | 8.919.559 | 8.383.120 |
| Ansvarlig lånekapital | | 13.010.000 | 13.010.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 23.204.813 | 23.464.444 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 36.214.813 | 36.474.444 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 256.701 | 247.857 |
| Kreditinstitutter | | 8.087.696 | 8.937.357 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 27.106 | 159.321 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.095.355 | 684.520 |
| Selskabsskat | | 173.844 | 190.014 |
| Anden gæld | | 1.846.159 | 1.295.432 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 11.486.861 | 11.514.501 |
| Gældsforpligtelser | | 47.701.674 | 47.988.945 |
| Passiver | | 56.621.233 | 56.372.065 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

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 enkeltstående begivenheder. Med udgangspunkt heri er anvendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel, da ledelsen anser denne som den mest velegnede. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i lejeindtægt ved fuld udlejning. Den forventede lejeindtægt for det kommende år svarer til 94 % af den budgetterede lejeindtægt ved fuld udlejning.

Der er i note 4 oplyst om følsomhed ved markedsværdivurderingen. Det fremgår heraf, at en forøgelse af afkastkravet fra 5,1 % til 6,1 % vil medføre et nedskrivningsbehov på DKK 9.258.880.

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

| | <u>2018</u> DKK | <u>2017</u> DKK |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger associerede virksomheder | 410.836 | 68.132 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>427.461</u> | <u>497.711</u> |
| | <u>838.297</u> | <u>565.843</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>173.844</u> | <u>190.014</u> |
| | <u>173.844</u> | <u>190.014</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 76.068.125 |
| Tilgang i årets løb | 173.490 |
| Kostpris 31. december | 76.241.615 |
| Værdireguleringer 1. januar | -19.797.629 |
| Værdireguleringer 31. december | -19.797.629 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 56.443.986 |
| Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene | |

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 56.443.986 | 56.270.495 |
| Afkastskrav | 5,1% | 5,2% |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,1 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -1,0 % DKK | Basis DKK | 1,0 % DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 4,1 | 5,1 | 6,1 |
| Dagsværdi | 70.146.229 | 56.443.986 | 47.185.106 |
| Ændring i dagsværdi | 13.702.243 | 0 | -9.258.880 |

5 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar | 1.500.000 | 6.883.120 | 8.383.120 |
| Årets resultat | 0 | 536.439 | 536.439 |
| Egenkapital 31. december | 1.500.000 | 7.419.559 | 8.919.559 |

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

Selskabets nominelle selskabskapital udgør DKK 1.500.000 fordelt på aktier á nominelt DKK 10 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

6 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:

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ansvarlig lånekapital | | |
| Mellem 1 og 5 år | 13.010.000 | 13.010.000 |
| Langfristet del | 13.010.000 | 13.010.000 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 13.010.000 | 13.010.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 16.128.798 | 18.683.709 |
| Mellem 1 og 5 år | 7.076.015 | 4.780.735 |
| Langfristet del | 23.204.813 | 23.464.444 |
| Inden for 1 år | 256.701 | 247.857 |
| | 23.461.514 | 23.712.301 |

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 56.443.986 | 56.270.495 |
|---|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|---|------------|------------|
| Ejerpant på i alt TDKK 74.895, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af | 56.443.986 | 56.270.495 |
|---|------------|------------|

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VB Parken A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

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.

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.

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

Investeringsjendomme indregnes, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Dette er i praksis sammenfaldende med overtagelsestidspunktet.

Investeringsjendomme indregnes ved første indregning til kostpris. Til kostprisen henregnes de omkostninger, det direkte kan henføres til erhvervelsen. Efter første indregning reguleres investeringsjendomme og de hertil hørende gældsforpligtigelser løbende til dagsværdi.

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 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år,

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

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 i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

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 og abonnementer.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.