

Ejendomsselskabet Dæmningen 42A, Vejle A/S

Markvang 2

7100 Vejle

CVR-nr. 36 54 35 58

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/05 2017

Peter Bank Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Dæmningen 42A, Vejle A/S
Markvang 2
7100 Vejle

CVR-nr.: 36 54 35 58
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 16. februar 2015
Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Peter Bank Nielsen, formand
Bent Bank Nielsen
Kim Erik Hvas
Keld Skovdall Mathiesen
Lilly Damgaard Nielsen

Direktion

Jonny Brinch Jensen, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Advokat

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

Pengeinstitut

Nordea Bank
Dæmningen 68
7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Dæmningen 42A, Vejle A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. april 2017

Direktion

Jonny Brinch Jensen
direktør

Bestyrelse

Peter Bank Nielsen
formand

Bent Bank Nielsen

Kim Erik Hvas

Keld Skovdall Mathiesen

Lilly Damgaard Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejererne i Ejendomsselskabet Dæmningen 42A, Vejle A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Dæmningen 42A, Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 28. april 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og kapitalanbringelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 924.561, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 740.897.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der henvises til note 1 omkring fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 omkring usikkerhed ved indregning og måling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Dæmningen 42A, Vejle A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	21 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

Gældsforpligtelser

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		570.647	(238)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(221.701)</u>	<u>(167)</u>
Resultat før finansielle poster		348.946	(405)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(270.000)	0
Finansielle indtægter	3	6.970	0
Finansielle omkostninger	4	<u>(921.254)</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		(835.338)	(405)
Skat af årets resultat	5	<u>(89.223)</u>	<u>89</u>
Årets resultat		<u>(924.561)</u>	<u>(316)</u>
Overført resultat		<u>(924.561)</u>	<u>(316)</u>
		<u>(924.561)</u>	<u>(316)</u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.601.224	10.773
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		412.500	462
Materielle anlægsaktiver	6	<u>11.013.724</u>	<u>11.235</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	270
Andre tilgodehavender		0	270
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>540</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.013.724</u>	<u>11.775</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.204	39
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		170.716	0
Andre tilgodehavender		0	14
Udskudt skatteaktiv	9	0	89
Tilgodehavender		<u>183.920</u>	<u>142</u>
Likvide beholdninger		<u>199.784</u>	<u>239</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>383.704</u>	<u>381</u>
Aktiver i alt		<u>11.397.428</u>	<u>12.156</u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		(1.240.897)	(316)
Egenkapital	8	<u>(740.897)</u>	<u>184</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	32
Gæld til associerede virksomheder		11.941.800	11.940
Anden gæld		<u>181.525</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.138.325</u>	<u>11.972</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.138.325</u>	<u>11.972</u>
Passiver i alt		<u>11.397.428</u>	<u>12.156</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	(316.336)	183.664
Årets resultat	0	(924.561)	(924.561)
Egenkapital 31. december 2016	500.000	(1.240.897)	(740.897)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele aktiekapitalen, som følge af nedskrivning af kapitalandele og tilgodehavender i associerede virksomhed 80'erne, Vejle A/S. Restaurationsdriften i den associerede virksomhed 80'erne, Vejle A/S er lukket ned, hvorved der ikke forventes at komme yderligere nedskrivninger.

Selskabets ledelse forventer, at kunne reetablere kapitalen gennem den løbende drift ved udlejning af ejendommen kombineret med likviditetsstøtte fra ejerne.

Den fortsatte drift er sikret ved, at der er indgået aftale med selskabets ejere om at stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

Bl.a. som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver. Selskabets ledelse forventer at selskabets ejendom vil være genudlejet indefor en kortere periode, hvorfor ledelsen har valgt at fastholde værdien af selskabets anlægsaktiver.

Såfremt forudsætningerne for fortsat drift ikke kan opretholdes vil de regnskabsmæssige værdier ikke kunne opretholdes.

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra associerede virksomheder

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
	6.970	0
	<u>6.970</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	651.254	0
Andre finansielle omkostninger	270.000	0
	921.254	0
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	89.223	(89)
	89.223	(89)
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel
	og inventar	
Kostpris 1. januar 2016	10.901.700	500.000
Kostpris 31. december 2016	10.901.700	500.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	128.775	37.500
Årets afskrivninger	171.701	50.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	300.476	87.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	10.601.224	412.500
Afskrives over	50 år	10 år

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	270.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>270</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>270.000</u>	<u>270</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	0
Årets resultat	<u>(270.000)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>(270.000)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>	<u>270</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
80'erne, Vejle A/S	Vejle	45 %	(651.254)	(1.251.254)

8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015
	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2016	500.000	0
Tilgang i året	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Selskabskapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
9 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	(89.223)	0
Hensat i året	0	89
Anvendt i året	89.223	0
Overført til aktiver	0	(89)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	0	0

10 Eventualposter m.v.

Selskabet har uudnyttede skatteaktiver for 214 t.kr., der indregnes ud fra en konkret vurdering af selskabets egne muligheder for at udnytte aktivet. Det indregnede aktiv kan henføres til at selskabets aktiver og apssiver har større skattemæssige end regnskabsmæssige værdier, samt skattemæssigt underskud til fremførelse. Der er en vis usikkerhed knyttet til målingen af skatteaktivet, hvorfor det er ledelsens vurdering at dette skatteaktiv skal indregnes til 0 t.kr.