

Vejle Centrum ApS

Lysholt Allé 10, 2.

7100 Vejle

CVR-nr. 38 76 26 21

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28/03 2019



Hans-Henrik Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 31. december | 11 |
| Balance 31. december 2018 | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter til årsrapporten | 15 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 for Vejle Centrum ApS.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. marts 2019

Direktion



Hans-Henrik Eriksen
adm. direktør

Bestyrelse



Steen Bagger-Sørensen
formand



Claus Bagger-Sørensen



Hans-Henrik Eriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vejle Centrum ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vejle Centrum ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aarhus, den 28. marts 2019

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jes Lauritzen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10121



Tom B. Lassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24820

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vejle Centrum ApS
Lysholt Allé 10, 2.
7100 Vejle

CVR-nr.: 38 76 26 21

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 31. december 2018

Stiftet: 1. juli 2017

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Steen Bagger-Sørensen, formand
Claus Bagger-Sørensen
Hans-Henrik Eriksen

Direktion

Hans-Henrik Eriksen, adm. direktør

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikle, eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 2.297.208, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 19.202.792.

Kun en mindre del af ejendommen er p.t. udlejet og udviklingen af den samlede ejendom pågår, hvilket der i 2018 er investeret en hel del ressourcer i.

Vi har afholdt juletræsfest for 2.500 af byens børn i ejendommen i december.

Resultatet er som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejle Centrum ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Bruttotab 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

Indtægter fra salg af ydelser samt udleje indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

| | |
|-----------|----------|
| Bygninger | 10-70 år |
|-----------|----------|

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealizationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> kr. |
|-------------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Bruttotab | | -2.079.269 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -650.902 |
| Resultat før finansielle poster | | -2.730.171 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-29.037</u> |
| Resultat før skat | | -2.759.208 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>462.000</u> |
| Årets resultat | | <u><u>-2.297.208</u></u> |

Resultatdisponering

| | <u>2017/18</u> kr. |
|----------------------------------------|---------------------------------|
| Forslag til resultatdisponering | |
| Overført resultat | <u>-2.297.208</u> |
| | <u><u>-2.297.208</u></u> |

Balance 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. |
|------------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| Aktiver | | |
| Grunde og bygninger | | 19.409.928 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | <u>2.176.835</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>21.586.763</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>21.586.763</u> |
| Andre tilgodehavender | | 79.527 |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>462.000</u> |
| Tilgodehavender | | <u>541.527</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>357.914</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>899.441</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>22.486.204</u></u> |

Balance 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. |
|------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>19.152.792</u> |
| Egenkapital | | <u>19.202.792</u> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 50.349 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.126.778 |
| Anden gæld | | <u>106.285</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.283.412</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.283.412</u> |
| Passiver i alt | | <u>22.486.204</u> |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 4 | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u> | <u>Overkurs ved</u> <u>emission</u> | <u>Overført</u> <u>resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. juli 2017 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 21.000.000 | 21.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -2.297.208 | -2.297.208 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -450.000 | 450.000 | 0 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 50.000 | 450.000 | 0 | 500.000 |
| Egenkapital 31. december 2018 | 50.000 | 0 | 19.152.792 | 19.202.792 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2017/18</u> |
|---------------------------------------------------|------------------------------------|
| | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 26.778 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>2.259</u> |
| | <u>29.037</u> |
| | |
| 2 Skat af årets resultat | |
| Årets udskudte skat | <u>-462.000</u> |
| | <u>-462.000</u> |
| | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | |
| | Materielle an- |
| | lægsaktiver |
| | Grunde og under udførel- |
| | bygninger <u>se</u> |
| | kr. kr. |
| Kostpris 1. juli 2017 | 0 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>20.060.830 2.176.835</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>20.060.830 2.176.835</u> |
| | |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2017 | 0 0 |
| Årets afskrivninger | <u>650.902 0</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018 | <u>650.902 0</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>19.409.928 2.176.835</u> |

Noter til årsrapporten

4 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Bagger-Sørensen & Co. A/S, Vejle