

# VDE INVEST I ApS

Sdr. Ege Strandpark 27  
8680 Ry

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

20/01/2017

Vilhelm Dahl Eriksen  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** VDE INVEST I ApS  
Sdr. Ege Strandpark 27  
8680 Ry

CVR-nr: 10205549  
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

**Bankforbindelse** Nordea Bank Danmark A/S  
8000 Aarhus  
DK Danmark

**Revisor** REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN  
Frederiksgade 34  
8000 Aarhus C  
DK Danmark

CVR-nr: 13790981  
P-enhed: 1000625740

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og vedtaget årsrapporten for året 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for VDE Invest I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskab ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 14/11/2016

## Direktion

Ulla Eriksen

Vilhelm Dahl Eriksen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i VDE Invest I ApS

Vi har opstillet årsrapporten for VDE Invest I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 14/11/2016

Steen B. Hansen  
Registreret Revisor  
REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN  
CVR: 13790981

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive finansierings- og investeringsvirksomhed af enhver art.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, kr. 200.012, må betragtes som tilfredsstillende.

Det kommende regnskabsår forventes ligeledes at udvise et tilfredsstillende resultat.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes først som en forpligtelse på det tidspunkt, hvor det vedtages på generalforsamlingen.

Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. september 2015 på kr. 137.000 og en tilsvarende reduktion af kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 4.

Den akkumulerede effekt af de indregnede praksisændringer udgør ingen ændring af årets resultat.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivning 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 årsrapportens aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægt fra udlejning af fast ejendom.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af fast ejendom samt

administrationsomkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, 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.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Beboelsesejendom	50 år
Øvrige installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år

Da den forventede restværdi på beboelsesejendom overstiger kostprisen, udgør de beregnede afskrivninger 0 kr.

Aktiver med en kostpris under kr. 12.900 pr. enhed indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Udbytte**



Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Skyldig skat 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 skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser - generelt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>224.187</b>	<b>297.712</b>
Personaleomkostninger .....	1	-24.000	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-2.012	-3.450
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>198.175</b>	<b>270.262</b>
Andre finansielle indtægter .....		115.593	67.552
Øvrige finansielle omkostninger .....		-54.298	-37.200
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>259.470</b>	<b>300.614</b>
Skat af årets resultat .....	2	-59.458	-71.559
<b>Årets resultat</b> .....		<b>200.012</b>	<b>229.055</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		137.000	137.000
Overført resultat .....		63.012	92.055
<b>I alt</b> .....		<b>200.012</b>	<b>229.055</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		2.482.196	2.482.196
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	2.012
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.482.196</b>	<b>2.484.208</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.482.196</b>	<b>2.484.208</b>
Andre tilgodehavender .....		0	38.651
Periodeafgrænsningsposter .....		3.530	3.310
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.530</b>	<b>41.961</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		713.294	654.890
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>713.294</b>	<b>654.890</b>
Likvide beholdninger .....		760.556	703.919
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.477.380</b>	<b>1.400.770</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.959.576</b>	<b>3.884.978</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		1.162.784	1.099.772
Forslag til udbytte .....		137.000	137.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.499.784</b>	<b>1.436.772</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.040.000	1.948.633
Deposita .....		138.000	172.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.178.000</b>	<b>2.121.233</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	71.367
Skyldig selskabsskat .....		34.136	57.136
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		46.109	35.036
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		201.547	163.434
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>281.792</b>	<b>326.973</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.459.792</b>	<b>2.448.206</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.959.576</b>	<b>3.884.978</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	24.000	24.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>24.000</b>	<b>24.000</b>

## 2. Skat af årets resultat

	Selskabsskat kr.	Hensatte forpligtelser kr.	Skat iflg. resultatopgørelse kr.
Hensat primo	57.136	0	
Betalt vedr. 2013/14 og 2014/15	-57.194	0	
Regulering skat tidligere år	58		58
Skat af årets resultat	59.400	0	59.400
Betalt skat vedr. 2015/16	-25.264	0	
	<b>34.136</b>	<b>0</b>	<b>59.458</b>

Hensatte forpligtelser udgør eventualskat på merafskrivning på bygninger, driftsmateriel og finansielle anlægsaktiver.

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Matr. nr. 7 cx, Oddervej 61, Højbjerg kr.	Øvrige installationer i ejendom kr.
Kostpris primo	2.482.196	49.791
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.482.196</b>	<b>49.791</b>
Af- og nedskrivning primo	0	47.779
Afskrivning afhændede aktiver	0	
Årets afskrivninger	0	2.012
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>49.791</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.482.196</b>	<b>0</b>
<b>Ejendomsværdi pr. 1/10 2015</b>	<b>5.600.000</b>	

### 4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	200.000	1.099.772	137.000	1.436.772
Forslag til årets resultatdisponering	0	63.012	137.000	200.012
Udbetalt udbytte fra sidste år			-137.000	-137.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.162.784</b>	<b>137.000</b>	<b>1.499.784</b>

### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den samlede prioritetsgæld kr. 2.040.000 forfalder kr. 0 til betaling inden for 1 år og kr. 2.040.000 til betaling efter mere end 5 års forløb.

### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger på kr. 2.040.000.

Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør kr. 2.482.196.

