

VDE INVEST I ApS

Sdr. Ege Strandpark 27
8680 Ry

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/01/2018

Vilhelm Dahl Eriksen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	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: 01/10/2016 - 30/09/2017

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Revisor

REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN
Frederiksgade 34
8000 Aarhus C
CVR-nr: 13790981
P-enhed: 1000625740

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt og vedtaget årsrapporten for året 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 14/12/2017

Direktion

Ulla Eriksen

Vilhelm Dahl Eriksen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i VDE Invest i ApS

Vi har opstillet årsrapporten for VDE Invest I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 revisorer's 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, 14/12/2017

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. 194.139, må betragtes som tilfredsstillende.

Det kommende regnskabsår forventes ligeledes at udvise et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

Resultatopgørelsen

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.

Balancen

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

Aktiver med en kostpris under kr. 13.200 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 skal 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 nominal restgæld.

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

Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		252.661	224.187
Personaleomkostninger	1	-24.000	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.676	-2.012
Resultat af ordinær primær drift		206.985	198.175
Andre finansielle indtægter		91.245	115.593
Øvrige finansielle omkostninger		-40.853	-54.298
Ordinært resultat før skat		257.377	259.470
Skat af årets resultat	2	-63.238	-59.458
Årets resultat		194.139	200.012
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		137.000	137.000
Overført resultat		57.139	63.012
I alt		194.139	200.012

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		2.460.520	2.482.196
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.460.520	2.482.196
Anlægsaktiver i alt		2.460.520	2.482.196
Andre tilgodehavender		1.174	0
Periodeafgrænsningsposter		3.335	3.530
Tilgodehavender i alt		4.509	3.530
Andre værdipapirer og kapitalandele		773.127	713.294
Værdipapirer og kapitalandele i alt		773.127	713.294
Likvide beholdninger		804.982	760.556
Omsætningsaktiver i alt		1.582.618	1.477.380
Aktiver i alt		4.043.138	3.959.576

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	4	200.000	200.000
Overført resultat		1.219.923	1.162.784
Forslag til udbytte		137.000	137.000
Egenkapital i alt		1.556.923	1.499.784
Gæld til realkreditinstitutter		2.040.000	2.040.000
Deposita		143.200	138.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.183.200	2.178.000
Skyldig selskabsskat		41.711	34.136
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		77.452	46.109
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		183.852	201.547
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		303.015	281.792
Gældsforpligtelser i alt		2.486.215	2.459.792
Passiver i alt		4.043.138	3.959.576

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	1	1
	kr.	kr.
Antal personer beskæftiget i gennemsnit		
Løn og gager	24.000	24.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	24.000	24.000

2. Skat af årets resultat

	Selskabsskat	Hensatte forpligtelser	Skat iflg. resultatopgørelse
	kr.	kr.	kr.
Hensat primo	34.136	0	
Betalt vedr. 2014/15	-34.136	0	
Retur vedr. 2015/16	166		
Regulering skat tidligere år	-166		-166
Skat af årets resultat	63.404	0	63.404
Betalt skat vedr. 2016/17	-21.693	0	
	41.711	0	63.238

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
Kostpris ultimo	2.482.196	49.791
Af- og nedskrivning primo	0	47.779
Afskrivning afhændede aktiver	0	
Årets afskrivninger	21.676	0
Af- og nedskrivning ultimo	21.676	49.791
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.460.520	0
Ejendomsværdi pr. 1/10 2015	5.600.000	

4. Registreret kapital mv.

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Forslag til udbytte kr.	I alt kr.
Saldo primo	200.000	1.162.784	137.000	1.499.784
Forslag til resultatdisponering		57.139	137.000	194.139
Udbetalt udbytte fra sidste år			-137.000	-137.000
EGENKAPITAL ULTIMO	200.000	1.219.923	137.000	1.556.923

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. 2.040.000.