
VOLA Ejendomme ApS

Lunavej 2, 8700 Horsens

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 10 34 38 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/5 2016

Johannes Aagaard
Saugbjerg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for VOLA Ejendomme ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. marts 2016

Direktion

Karen Kiilerich Overgaard

Bestyrelse

Karsten Thuen
formand

Torsten Erik Rasmussen

Karen Kiilerich Overgaard

Poul Verner Overgaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i VOLA Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for VOLA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Aarhus, den 15. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen

statsautoriseret revisor

Lars Greve Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	VOLA Ejendomme ApS Lunavej 2 8700 Horsens CVR-nr.: 10 34 38 87 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Horsens
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet består hovedsagligt i at erhverve, udleje og handle med fast ejendom samt investering.
Bestyrelse	Karsten Thuen, formand Torsten Erik Rasmussen Karen Kiilerich Overgaard Poul Verner Overgaard
Direktion	Karen Kiilerich Overgaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Koncernregnskab	VOLA Ejendomme ApS indgår i koncernregnskabet for VOLA Holding A/S, CVR-nr. 25 77 06 84 og det ultimative moderselskab Carsten Overgaard Holding, CVR-nr. 20 58 67 37.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		7.449.454	7.453.769
Personaleomkostninger		-300.000	-300.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-1.481.976	-1.481.976
Resultat før finansielle poster		5.667.478	5.671.793
Finansielle indtægter	2	21.661	107.170
Finansielle omkostninger	3	-1.134.515	-1.256.409
Resultat før skat		4.554.624	4.522.554
Skat af årets resultat	4	-796.875	-921.113
Årets resultat		3.757.749	3.601.441

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.757.749	3.601.441
		3.757.749	3.601.441

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		73.556.381	75.017.995
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	73.556.381	75.017.995
Anlægsaktiver		73.556.381	75.017.995
Andre tilgodehavender		176.633	340.830
Tilgodehavender		176.633	340.830
Likvide beholdninger		3.186.174	1.734.959
Omsætningsaktiver		3.362.807	2.075.789
Aktiver		76.919.188	77.093.784

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		14.127.078	10.318.561
Egenkapital	6	24.127.078	20.318.561
Hensættelse til udskudt skat		4.704.200	4.391.998
Hensatte forpligtelser		4.704.200	4.391.998
Gæld til realkreditinstitutter		34.825.441	37.864.038
Langfristede gældsforpligtelser	7	34.825.441	37.864.038
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.093.354	4.108.160
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.000.057	8.491.723
Selskabsskat		500.268	106.036
Anden gæld		1.668.790	1.813.268
Kortfristede gældsforpligtelser		13.262.469	14.519.187
Gældsforpligtelser		48.087.910	52.383.225
Passiver		76.919.188	77.093.784
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.481.976	1.481.976
	1.481.976	1.481.976
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	211	541
Vautakursgevinster	21.450	106.629
	21.661	107.170
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	240.144	131.670
Andre finansielle omkostninger	894.371	1.122.799
Kursreguleringer omkostninger	0	56
Valutakurstab	0	1.884
	1.134.515	1.256.409
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	500.268	106.036
Årets udskudte skat	312.202	470.867
	812.470	576.903
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	796.875	921.113
Skat af egenkapitalbevægelser	15.595	-344.210
	812.470	576.903

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	120.762.525	75.736
Tilgang i årets løb	20.362	0
Kostpris 31. december	<u>120.782.887</u>	<u>75.736</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	45.744.530	75.736
Årets afskrivninger	1.481.976	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>47.226.506</u>	<u>75.736</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>73.556.381</u>	<u>0</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	10.318.561	20.318.561
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	66.363	66.363
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-15.595	-15.595
Årets resultat	0	3.757.749	3.757.749
Egenkapital 31. december	<u>10.000.000</u>	<u>14.127.078</u>	<u>24.127.078</u>

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt DKK 10.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

7 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:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	22.411.705	25.594.376
Mellem 1 og 5 år	12.413.736	12.269.662
Langfristet del	<u>34.825.441</u>	<u>37.864.038</u>
Inden for 1 år	<u>3.093.354</u>	<u>4.108.160</u>
	<u>37.918.795</u>	<u>41.972.198</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	73.556.381	75.017.995
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Ejerpantebrev til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter på	7.400.000	7.400.000
---	-----------	-----------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VOLA Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskattningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25-50 år
Særlige installationer	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det forslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

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.

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.

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 proventuet 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.