

VEKAMA ApS

Forlevvej 4
4241 Vemmelev

Årsrapport
1. september 2015 - 31. august 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/01/2017

Karen Margrethe Nielsen

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	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VEKAMA ApS
Forlevvej 4
4241 Vemmelev

CVR-nr: 13080984
Regnskabsår: 01/09/2015 - 31/08/2016

Bankforbindelse Danske Bank
4241 Vemmelev
Danmark

Revisor NIELS SKIPPER REGISTRERET REVISOR
Rolighedsvej 2, 1
4220 Korsør
DK Danmark

CVR-nr: 11209483
P-enhed: 1000199558

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for VEKAMA ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre selskaber.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat, ud fra en betragtning som et fortsættende selskab.

Selskabet har i h t årsregnskabslovens § 135, fravalgt revisionspligt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Forlev, den 27/01/2017

Direktion

Karen Margrethe Nielsen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i VEKAMA ApS.

Jeg har opstillet årsregnskabet for VEKAMA ApS for året 1. september 2015 - 31. august 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 24. januar 2017

Korsør, 24/01/2017

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opkøb og udlejning af beboelses ejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet i året 2015/16 har resulteret i et mindre overskud, således at selskabets egenkapital er stor og tilfredsstillende. Selskabet har haft en større skattesag, som er resulteret i, at der indtil videre er efterbetalt en ikke udetydelig restskat for tidligere år.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er den positive udvikling fortsat.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Årsregnskabet for VEKAMA ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Det interne regnskab er udarbejdet som klasse A-virksomhed, som et tillæg til det officielle regnskab. Det interne regnskab indeholder flere specifikationer end det officielle regnskab og er opstillet efter dækningsbidragsmetoden.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de opkræves og indtjenes, herunder værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Ligeledes indregnes omkostninger til nominal værdi, når forpligtelsen er faktureret eller påtaget, herunder foretagne af- og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når værdien kan måles og er til brug for fremtidig indtjening. Forpligtelser indregnes i balancen, når forpligtelsen kan måles og vil fragå i den fremtidige indtjening.

....

Resultatopgørelse

Indtægter indregnes i takt med, at de månedlige lejeindtægter er forfaldne uanset om de er blevet betalt efterfølgende.

Salg af ejendom er indregnet som forskel mellem den regulerede købs- og regulerede salgspris.

Andre eksterne omkostninger indregnes når faktura er modtaget eller forpligtelsen er aktuel, ligeledes indregnes afskrivninger og nedskrivninger i resultatopgørelsen opgjort ud fra henholdsvis restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Alle beløb er indregnet i danske kroner og er i årets løb omregnet til kurs på transaktions dagen.

Balance

Om de anvendte vurderingsprincipper kan oplyses:

ANLÆGSAKTIVER

Ejendomme (invesreringsejendomme) er vurderet til anskaffelsespriser incl. afholdte forbedringsudgifter for nyindkøbte eller ikke udlejede ejendomme, øvrige ejendomme er vurderet til en skønnet dagsværdi delvis baseret på 6x lejeindtægten. Denne værdi er ikke reguleret årligt. I note 1 er vist værdien af ejendommene baseret på et beregnet afkas på 8%.

Ejendomme, hvor anskaffelsesprisen er vurderet for højt, er afskrevet med 1% - 5% pr. år.

Andre anlægsaktiver er vurderet til kostpris incl. afholdte forbedringsudgifter reguleret for foretagne afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede økonomiske levetid.

Der forudsættes restværdi på aktiverne på fra 0% - 5% af anskaffessummen.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender er optaget til amortiseret kostpris med fradrag af hensættelser til forventet tab på fordringer, der er overgivet til retslig incasso eller, hvor debitor på anden måde har givet udtryk for manglende betalingsevne.

IKKE AFSLUTTEDE VARME- OG VANDREGNSKABER.

A conto beløb indgår månedligt i forbindelse med den aftalte lejeindtægt.

Vand- og varmeudgifter indregnes, når faktura modtages.

En gang om året udarbejdes særskilt et vand- og et varmeregnskab omfattende den periode den enkelte lejer har boet i lejligheden.

På en ejendom, hvor opvarmningen foretages med olie, opmåles årligt i forbindelse med afslutningen af varmeåret en oliebeholdning.

LIKVIDE BEHOLDNINGER.

Likvidebeholdninger er vurderet til indestående ifølge foreliggende bankkontoudtog.

GÆLDSPOSTER.

Prioritetsgæld optages til restgæld ifølge foreliggende opgørelser fra kreditforeninger. Derudover er i note 1 vist den af kreditforeningen opgjorte obligationsværdi (kursværdi).

Gældsposter er optaget til amortiseret kostpris på restgælden.

Pengekreditorer optages i h t foreliggende oplysninger m. v. til amortiseret kostpris.

SKATTER

Skat af periodens resultat omfatter beregnet skat af skattepligtig indkomst, samt udskudt skat, og regulering af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat er beregnet som 22% af regnskabsmæssig mer- eller mindreværdi på anlægsaktiver herunder foretagne opskrivninger og, opgjort efter balance dagens gældende lovgivning om skatteregler og skattesatser

....

Resultatopgørelse 1. sep 2015 - 31. aug 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		2.263.388	1.986.109
Eksterne omkostninger		-957.659	-876.444
Bruttoresultat		1.305.729	1.109.665
Personaleomkostninger	1	-715.523	-487.468
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-100.723	-75.617
Resultat af ordinær primær drift		489.483	546.580
Øvrige finansielle omkostninger		-325.148	-384.246
Ordinært resultat før skat		164.335	162.334
Skat af årets resultat	2	43.723	-130.044
Årets resultat		208.058	32.290
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		208.058	32.290
I alt		208.058	32.290

Balance 31. august 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		13.236.213	13.175.421
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		9.098	6.063
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.245.311	13.181.484
Anlægsaktiver i alt		13.245.311	13.181.484
Fremstillede varer og handelsvarer		18.500	20.000
Varebeholdninger i alt		18.500	20.000
Andre tilgodehavender		272.053	482.892
Tilgodehavender i alt		272.053	482.892
Likvide beholdninger		168.560	163.387
Omsætningsaktiver i alt		459.113	666.279
Aktiver i alt		13.704.424	13.847.763

Balance 31. august 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Andre reserver		3.708.720	3.676.431
Overført resultat		208.058	32.290
Egenkapital i alt	4	4.116.778	3.908.721
Hensættelse til udskudt skat		782.531	850.935
Hensatte forpligtelser i alt		782.531	850.935
Gæld til realkreditinstitutter		7.013.378	7.488.774
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.013.378	7.488.774
Gæld til realkreditinstitutter		138.000	150.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.653.737	1.449.333
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.791.737	1.599.333
Gældsforpligtelser i alt		8.805.115	9.088.107
Passiver i alt		13.704.424	13.847.763

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	494696	xxxxx
Pensionsbidrag	19855	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	200972	xxxxx
	715523	xxxxx

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	24684	xxxxx
Ændring af udskudt skat	+68404	xxxxx
Regulering vedrørende tidligere år	xxx.xxx	xxxxx
	43723	xxxxx

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	13611271	xxx.xxx	16473
Tilgang	564031	xxx.xxx	5000
Afgang	-497199	-xxx.xxx	0
Kostpris ultimo	13678103	xxx.xxx	21473
Opskrivninger primo	0	xxx.xxx	0
Årets opskrivning	0	xxx.xxx	0
Opskrivninger ultimo	0	xxx.xxx	0
Af- og nedskrivning primo	-445100	-xxx.xxx	-10410
Årets afskrivning	-91258	-xxx.xxx	-1965
Tilbageførsel ved afgang	94468	xxx.xxx	0
Af- og nedskrivning ultimo	-441890	-xxx.xxx	-12375
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13236213	xxx.xxx	9098

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	200000	3676430	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Udloddet ordinært udbytte	xxx.xxx	xxx.xxx	0	xxx.xxx	xxx.xxx
Årets resultat	xxx.xxx	32290	208058	xxx.xxx	xxx.xxx
Egenkapital ultimo	200000	3708720	208058	xxx.xxx	4116778

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Forpligtelse til udvendig vedligeholdelse er positiv på ejendommen Suhrsvej 7.

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 7.151.378 er der pant i ejendomme på kr. 13.678.103.

Der er tinglyste ejerpantebreve og private pantebreve i selskabets ejendomme, disse pantebreve burde være aflyst.

På ejendommen Ll. Strandvej 12, er tinglyst ejerpantebreve på nom. kr.700.000 lagt til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank.