

Vestjøvi Ejendomme ApS

Albert Skeels Gade 19

6760 Ribe

CVR-nr. 13892296

Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.09.2017

Dirigent

Navn: Vibeke Trærup Bech

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.04.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vestjøvi Ejendomme ApS
Albert Skeels Gade 19
6760 Ribe

CVR-nr.: 13892296
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Bestyrelse

Eva Trærup Vad, formand
Vibeke Trærup Bech

Direktion

Vibeke Trærup Bech

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for Vestjøvi Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 18.09.2017

Direktion

Vibeke Trærup Bech

Bestyrelse

Eva Trærup Vad
formand

Vibeke Trærup Bech

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vestjøvi Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestjøvi Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Kolding, den 18.09.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Rosendahl Poulsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af egne ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 114 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		67.068	76.113
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		186.530	(231.517)
Personaleomkostninger	1	(175.783)	(154.254)
Af- og nedskrivninger	2	(9.300)	(9.300)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(49.408)</u>
Driftsresultat		68.515	(368.366)
Andre finansielle indtægter		121.136	66.491
Andre finansielle omkostninger		<u>(1)</u>	<u>(9.580)</u>
Resultat før skat		189.650	(311.455)
Skat af årets resultat	3	<u>(75.456)</u>	<u>459.458</u>
Årets resultat		<u>114.194</u>	<u>148.003</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til øvrige reserver		145.493	1.611.122
Overført resultat		<u>(31.299)</u>	<u>(1.463.119)</u>
		<u>114.194</u>	<u>148.003</u>

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		9.920.000	9.580.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.648	13.948
Materielle anlægsaktiver	4	9.924.648	9.593.948
Anlægsaktiver		9.924.648	9.593.948
Andre tilgodehavender		93.795	607.024
Tilgodehavende selskabsskat		7.265	0
Tilgodehavender		101.060	607.024
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.968.387	2.436.782
Værdipapirer og kapitalandele		2.968.387	2.436.782
Likvide beholdninger		260.941	751.254
Omsætningsaktiver		3.330.388	3.795.060
Aktiver		13.255.036	13.389.008

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Øvrige reserver		3.910.394	3.764.901
Overført overskud eller underskud		<u>8.421.178</u>	<u>8.452.477</u>
Egenkapital		<u>12.531.572</u>	<u>12.417.378</u>
Udskudt skat		<u>524.111</u>	<u>450.217</u>
Hensatte forpligtelser		<u>524.111</u>	<u>450.217</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		150.777	150.093
Skyldig selskabsskat		0	82.173
Anden gæld		<u>48.576</u>	<u>289.147</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>199.353</u>	<u>521.413</u>
Gældsforpligtelser		<u>199.353</u>	<u>521.413</u>
Passiver		<u>13.255.036</u>	<u>13.389.008</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	3.764.901	8.452.477	12.417.378
Årets resultat	0	145.493	(31.299)	114.194
Egenkapital ultimo	200.000	3.910.394	8.421.178	12.531.572

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	143.972	122.392
Pensioner	27.939	27.939
Andre omkostninger til social sikring	3.872	3.923
	175.783	154.254
Antal ansatte pr. balancedagen	1	
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	9.300	9.300
	9.300	9.300
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.562	118.173
Ændring af udskudt skat	39.800	(577.631)
Regulering vedrørende tidligere år	34.094	0
	75.456	(459.458)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.753.204	46.498
Tilgange	<u>153.470</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>4.906.674</u>	<u>46.498</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(32.550)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(9.300)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(41.850)</u>
Dagsværdireguleringer primo	4.826.796	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>186.530</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>5.013.326</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.920.000</u>	<u>4.648</u>

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme beliggende i Ribe. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er på statutidspunktet udlejet 100%. Der er i forbindelse med beregningen af ejendommenes værdi forventet en tomgang på 5%.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets beboelsesejendomme er 6,25%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 411 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
A-anparter	80	1000	80.000
B-anparter	<u>12</u>	<u>10000</u>	<u>120.000</u>
	<u>92</u>		<u>200.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er deponeret pantebrev, nom. 175.000 kr., med pant i ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelses værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med den fakturerede husleje.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt aktiver under opførelse, der måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver under opførelse afskrives først, når de er klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Efter første indregning foretages løbende regulering af investeringsejendomme og dermed forbundne

Anvendt regnskabspraksis

finansielle forpligtelser til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet på baggrund af resultatet før finansielle poster sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investorer.

Årets nettoværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Såfremt nettoværdireguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser er positive, indregnes et beløb svarende til nettoværdiregulering på en særskilt reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter indbetalte huslejedeposita.