

## **Vestjøvi Ejendomme ApS**

Albert Skeels Gade 19

6760 Ribe

CVR-nr. 13892296

## **Årsrapport 01.05.2018 - 30.04.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.09.2019

---

Navn: Vibeke Trærup Bech

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018/19                           | 6                  |
| Balance pr. 30.04.2019                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19                        | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Vestjøvi Ejendomme ApS  
Albert Skeels Gade 19  
6760 Ribe

CVR-nr.: 13892296

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

### Bestyrelse

Eva Trærup Vad, formand  
Vibeke Trærup Bech

### Direktion

Vibeke Trærup Bech, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 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. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 24.09.2019

### Direktion

Vibeke Trærup Bech  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Eva Trærup Vad  
formand

Vibeke Trærup Bech

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Vestjøvi Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestjøvi Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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 24.09.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af egne ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 13 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>321.493</b>               | <b>261.252</b>               |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | (128.640)                    | 205.000                      |
| Personaleomkostninger                        | 1           | (134.331)                    | (137.083)                    |
| Af- og nedskrivninger                        | 2           | 0                            | (4.648)                      |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>58.522</b>                | <b>324.521</b>               |
| Andre finansielle indtægter                  |             | 90.225                       | 88.861                       |
| Andre finansielle omkostninger               |             | (23)                         | (1.563)                      |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>148.724</b>               | <b>411.819</b>               |
| Skat af årets resultat                       | 3           | (162.062)                    | 38.947                       |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b>(13.338)</b>              | <b>450.766</b>               |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                              |                              |
| Overført resultat                            |             | (13.338)                     | 450.766                      |
|  |             | <b>(13.338)</b>              | <b>450.766</b>               |



**Balance pr. 30.04.2019**

|   | <b>Note</b> | <b>2018/19<br/>kr.</b> | <b>2017/18<br/>kr.</b> |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| Investeringsejendomme                   |             | 11.060.000             | 10.125.000             |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 0                      | 0                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 4           | <b>11.060.000</b>      | <b>10.125.000</b>      |
| Andre tilgodehavender                   |             | 618.856                | 561.164                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>        | 5           | <b>618.856</b>         | <b>561.164</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |             | <b>11.678.856</b>      | <b>10.686.164</b>      |
| Andre tilgodehavender                   |             | 74.912                 | 84.592                 |
| Tilgodehavende selskabsskat             |             | 42.011                 | 0                      |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b>116.923</b>         | <b>84.592</b>          |
| Andre værdipapirer og kapitalandele     |             | 2.190.645              | 2.432.696              |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>    |             | <b>2.190.645</b>       | <b>2.432.696</b>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |             | <b>194.123</b>         | <b>857.579</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |             | <b>2.501.691</b>       | <b>3.374.867</b>       |
| <b>Aktiver</b>                          |             | <b>14.180.547</b>      | <b>14.061.031</b>      |

**Balance pr. 30.04.2019**

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                       | 6           | 200.000                      | 200.000                      |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>13.164.151</u>            | <u>13.177.489</u>            |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>13.364.151</u></b>     | <b><u>13.377.489</u></b>     |
| <br>                                     |             |                              |                              |
| Udskudt skat                             |             | <u>601.057</u>               | <u>438.995</u>               |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |             | <b><u>601.057</u></b>        | <b><u>438.995</u></b>        |
| <br>                                     |             |                              |                              |
| Deposita                                 |             | 175.180                      | 150.780                      |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 32.000                       | 31.994                       |
| Skyldig selskabsskat                     |             | 0                            | 53.181                       |
| Anden gæld                               |             | <u>8.159</u>                 | <u>8.592</u>                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>215.339</u></b>        | <b><u>244.547</u></b>        |
| <br>                                     |             |                              |                              |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>215.339</u></b>        | <b><u>244.547</u></b>        |
| <br>                                     |             |                              |                              |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>14.180.547</u></b>     | <b><u>14.061.031</u></b>     |

**Egenkapitalopgørelse for 2018/19**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 200.000                                 | 13.177.489   | 13.377.489           |
| Årets resultat            | 0                                       | (13.338)   | (13.338)             |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200.000</b>                          | <b>13.164.151</b>  | <b>13.364.151</b>    |

## Noter

|   | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b>  |
|---|----------------|-----------------|
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>      |
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |                |                 |
| Gager og lønninger                                | 102.295        | 98.331          |
| Pensioner   | 27.939         | 34.855          |
| Andre omkostninger til social sikring             | 4.097          | 3.897           |
|   | <b>134.331</b> | <b>137.083</b>  |
| <br>  |                |                 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>1</b>       | <b>1</b>        |
|   |                |                 |
|   | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b>  |
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>      |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>                   |                |                 |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver         | 0              | 4.648           |
|   | <b>0</b>       | <b>4.648</b>    |
|   |                |                 |
|   | <b>2018/19</b> | <b>2017/18</b>  |
|   | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>      |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                  |                |                 |
| Aktuel skat                                       | 0              | 46.169          |
| Ændring af udskudt skat                           | 162.062        | (85.116)        |
|   | <b>162.062</b> | <b>(38.947)</b> |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> | <b>Andre<br/>anlæg,<br/>drifts-<br/>materiel og<br/>inventar<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |  |
| Kostpris primo                      | 4.906.674  | 46.498   |
| Tilgange                            | <u>1.063.640</u>                                 | <u>0</u>   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>5.970.314</u></b>                          | <b><u>46.498</u></b>   |
| <br>                                |  |  |
| Af- og nedskrivninger primo         | <u>0</u>   | <u>(46.498)</u>  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b><u>0</u></b>                                  | <b><u>(46.498)</u></b>   |
| <br>                                |  |  |
| Dagsværdireguleringer primo         | 5.218.326  | 0  |
| Årets dagsværdireguleringer         | <u>(128.640)</u>                                 | <u>0</u>   |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b><u>5.089.686</u></b>                          | <b><u>0</u></b>  |
| <br>                                |  |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>11.060.000</u></b>                         | <b><u>0</u></b>  |

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

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets beboelsesejendomme er 5,75%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 854 t.kr.

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

### 5. Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af en bunden reserve, som er indbetaling til Grundejerens Investeringsfond. Reserven er lovpligtig efter boligreguleringslovens §18b og kan frigives ved afholdelse af omkostninger til udvendig vedligeholdelse og/eller forbedringer.

## Noter

|                              | <u>Antal</u>     | <u>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</u> | <u>Nominel<br/>værdi<br/>kr.</u> |
|------------------------------|------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>6. Virksomhedskapital</b> |                  |                                    |                                  |
| A-anparter                   | 80               | 1000                               | 80.000                           |
| B-anparter                   | <u>12</u>        | 10000                              | <u>120.000</u>                   |
|                              | <u><b>92</b></u> |                                    | <u><b>200.000</b></u>            |

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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 nominal værdi.