

Voetmann Ejendomsselskab ApS

Jernbanevej 51
8600 Silkeborg

CVR-nr. 18 22 11 44

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 31/5 2016



Conie Frydkær Voetmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors reviewerklæring 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse..... 9

Balance 10

Noter 12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Voetmann Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3/5 2016

Direktion



Conie Frydkær Voetmann

Bestyrelse



Peder Voetmann



Charlotte Frydkær Borg



Claus Voetmann



Conie Frydkær Voetmann

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Voetmann Ejendomsselskab ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Voetmann Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 21/5 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18


Bent Thomsen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Voetmann Ejendomsselskab ApS Jernbanevej 51 8600 Silkeborg
	Telefon: 86 82 89 99 CVR-nr.: 18 22 11 44 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peder Voetmann Charlotte Frydkær Borg Claus Voetmann Conie Frydkær Voetmann
Direktion	Conie Frydkær Voetmann
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg
Væsentligste aktivitet	Selskabets aktivitet omfatter ejendomsudlejning.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Voetmann Ejendomsselskab ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens driftsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	288.030	79
Andre finansielle indtægter.....	48.278	35
2 Andre finansielle omkostninger.....	-218.601	-175
RESULTAT FØR SKAT	117.707	-61
3 Skat af årets resultat.....	-27.000	3
ÅRETS RESULTAT	90.707	-58
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	90.707	-58
DISPONERET I ALT	90.707	-58

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
Grunde og bygninger	7.296.880	7.297
Materielle anlægsaktiver	7.296.880	7.297
ANLÆGSAKTIVER	7.296.880	7.297
Andre tilgodehavender	1.420.829	1.046
Udskudt skatteaktiv	74.000	101
Tilgodehavender	1.494.829	1.147
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.494.829	1.147
AKTIVER	8.791.709	8.444

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital	200.000	200
Overført resultat.....	287.561	197
4 EGENKAPITAL.....	487.561	397
Prioritetsgæld.....	4.720.579	5.130
5 Langfristede gældsforpligtelser	4.720.579	5.130
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	409.000	408
Huslejedepositum	378.000	378
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	272.530	83
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.399.747	1.064
Anden gæld.....	167.746	65
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	956.546	919
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.583.569	2.917
GÆLDSFORPLIGTELSE	8.304.148	8.047
PASSIVER	8.791.709	8.444
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

2015 **2014**
kr. 1.000

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for selskabet P.V. Trælast & Byggemarked A/S's mellemværende med Sydbank. Mellemværendet udgør pr. 31/12 2015 kr. 2.812.718.

Ledelsen forventer, at kautionsforpligtelsen ikke vil blive aktuel og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje, men som følge af forhold i P.V. Trælast & Byggemarked A/S er der usikkerhed forbundet hermed.

2 Andre finansielle omkostninger

Renter, pengeinstitutter.....	0	3
Låneomkostninger	0	-2
Renteomkostninger virksomhedsdeltagere og ledelse.....	37.345	36
Renter, ej skattemæssigt fradrag.....	3.848	0
Voetmann Ejendomme Holding ApS	48.082	23
Prioritetsrenter, realkredit.....	129.326	115
	218.601	175

3 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	27.000	-3
	27.000	-3

4 Egenkapital

	1/1 2015	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	196.854	90.707	287.561
	396.854	90.707	487.561

Noter

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.537.863	5.129.579	409.000	3.064.944
	5.537.863	5.129.579	409.000	3.064.944

6 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for P.V. Trælast & Byggemarked A/S' mellemværende med Sydbank. Mellemværendet udgør pr. 31/12 2015 kr. 2.812.718.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør ialt kr. 7.221.000, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 7.296.879. Endvidere er der til sikkerhed for engagement med pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 5.400.000 i samme grunde og bygninger. Der er herudover givet pant til tredje part på ialt kr. 131.430.