

# Ejendomsselskabet VB ApS

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/5-30/4)

Cvr-nr. 18 25 11 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. september -2017

---

Villy Bruun Josefsen

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 2

Ledelsesberetning 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj 2016 – 30. april 2017 4

Balance 30. april 5

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2016 – 30. april 2017 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017 for Ejendomsselskabet VB ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frøslev den 12. september 2017

**Direktion**

Villy Bruun Josefsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet VB ApS

Elsøvej 214-218

7900 Nykøbing Mors

Telefon: 97 74 40 66

Telefax: 97 74 44 81

E-mail: [vb@villybruun.dk](mailto:vb@villybruun.dk)

Hjemmeside: [www.villybruun.dk](http://www.villybruun.dk)

CVR-nr: 18 25 11 75

Regnskabsperiode: 1. maj – 30. april

Hjemstedskommune: Morsø

### Direktion

Villy Bruun Josefsen

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Reservevej 81

Postboks 19

7800 Skive

### Advokat

Advokathuset A/S

Reservevej 83

7800 Skive

### Pengeinstitut

Frøslev-Møllerup Sparekasse

Frøslev Byvej 3

7900 Nykøbing Mors

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VB ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 23.287, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 472.131.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		124.837	76.063
Administrationsomkostninger		11.045	10.963
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>		113.792	65.100
Finansielle indtægter		217	322
Finansielle omkostninger	1	-84.172	-42.614
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		29.836	22.808
Skat af ordinært resultat	2	-6.549	-5.015
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		23.287	17.793
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	0
Overført resultat		23.287	17.793
		23.287	17.793

## Balance pr. 30. april

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Grunde og bygninger		<u>11.536.184</u>	<u>3.009.445</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<u>11.536.184</u>	<u>3.009.445</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>11.536.184</u>	<u>3.009.445</u>
Selskabsskat		0	0
Andre tilgodehavender		174.700	
Periodeafgrænsningsposter		<u>46.050</u>	<u>14.217</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>220.749</u>	<u>14.217</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>466.311</u>	<u>348.824</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>687.061</u>	<u>363.041</u>
<b>SAMLEDE AKTIVER</b>		<u>12.223.245</u>	<u>3.372.485</u>

## Balance pr. 30. april

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		272.131	248.844
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4</b>	<b>472.131</b>	<b>448.844</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	61.825	77.430
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		<b>61.825</b>	<b>77.430</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.572.797	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.960.379	2.684.852
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>6</b>	<b>6.533.176</b>	<b>2.684.852</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.140	10.800
Gæld til kreditinstitutter	6	135.394	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	2.325.860	96.517
Selskabsskat		22.154	24.684
Anden gæld		2.562.165	29.358
Periodeafgrænsningsposter		31.400	0
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>5.156.113</b>	<b>161.359</b>
<b>SAMLEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>11.689.289</b>	<b>2.846.211</b>
<b>SAMLEDE PASSIVER</b>		<b>12.223.245</b>	<b>3.372.485</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Årets resultat		23.287	17.793
Reguleringer	8	393.178	316.138
Ændring i driftskapital	9	<u>2.426.014</u>	<u>3.854</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<u>2.842.480</u>	<u>337.785</u>
Renteindbetalinger og lignende		217	322
Renteudbetalinger og lignende		<u>-84.172</u>	<u>-42.614</u>
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<u>2.758.524</u>	<u>295.492</u>
Betalt selskabsskat		<u>-24.684</u>	<u>49.708</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<u>2.733.840</u>	<u>345.200</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>-8.829.415</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<u>-8.829.415</u>	<u>0</u>
Afdrag på gæld til kreditinstitutter		-36.050	0
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder		-152.478	-95.082
Optagelse af gæld til kreditinstituttet		2.744.241	0
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		<u>3.657.349</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<u>6.213.062</u>	<u>-95.082</u>
<b>Ændring i likvider</b>		117.487	250.118
Likvider 1. maj 2016		<u>348.824</u>	<u>98.706</u>
<b>Likvider 30. april 2017</b>		<u><u>466.311</u></u>	<u><u>348.824</u></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	68.927	42.614
Andre finansielle omkostninger	<u>15.245</u>	<u>0</u>
	<b>84.172</b>	<b>42.614</b>

### 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	22.154	24.684
Årets udskudte skat	<u>-15.605</u>	<u>-19.669</u>
	<b>6.549</b>	<b>5.015</b>

Skat af årets resultat fordeles således:

Beregnet 22%/23,5% skat af årets resultat før skat	6.549	5.018
--	-------	-------

Skatteeffekt af:

Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten

	<u>0</u>	<u>-3</u>
	<b>6.549</b>	<b>5.015</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. maj 2016	5.758.581
Tilgang i årets løb	8.829.415
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>14.587.996</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	2.749.136
Årets afskrivninger	302.674
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	<u>3.051.810</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30/4 2017</b>	<b><u>11.536.186</u></b>
Afskrives over	20 år

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	200.000	248.844	448.844
Årets resultat	<u>0</u>	<u>23.287</u>	<u>23.287</u>
Kostpris 30. april	<b>200.000</b>	<b>272.131</b>	<b>472.131</b>

## Noter til årsrapporten

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	61.825	77.430
	<b>61.825</b>	<b>77.430</b>
<b>6 Langfristet gæld</b>		
<b>Realkreditlån</b>		
Nykredit, opr. 1.857.000	1.511.073	0
Nykredit, opr. 1.601.000	1.197.118	0
	<b>2.708.191</b>	<b>0</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	135.394	
Langfristet gæld	2.572.797	0
Heraf forfalder mellem 1 og 5 år	562.695	0
Heraf forfalder efter 5 år	2.010.102	0
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	4.140.743	2.386.478
Mellem 1 og 5 år	876.985	394.891
Langfristet gæld	5.017.728	2.781.369
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.268.511	95.082
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6.286.239</b>	<b>2.876.451</b>
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Villy Bruun Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatten kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
<b>8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-217	-322
Finansielle omkostninger	84.172	42.614
Af- & nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	302.674	268.831
Skat af årets resultat	6.549	5.015
	<b>393.178</b>	<b>316.138</b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-206.533	-200
Ændring i leverandører m.v.	<u>2.632.547</u>	<u>4.054</u>
	<u><b>2.426.014</b></u>	<u><b>3.854</b></u>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VB ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører udlejning af selskabets ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Produktionsomkostningerne indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende udlejning af selskabets ejendomme, herunder af- og nedskrivninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrationsvederlag, kontoromkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 100% ejede danske virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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 20 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 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 nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### 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.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

#### **Likvider**

Likvide midler består af indestående i pengeinstitutter.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.