

Ejendomsselskabet VB ApS

Elsøvej 214-218, Frøslev

7900 Nykøbing Mors

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/5-30/4)

Cvr-nr. 18 25 11 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 11. september -2018

Villy Bruun Josefsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 2

Ledelsesberetning 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2017 – 30. april 2018 4

Balance 30. april 5

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2017 – 30. april 2018 7

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frøslev den 11. september 2018

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

Hjemmeside: www.villybruun.dk

CVR-nr: 18 25 11 75

Regnskabsperiode: 1. maj – 30. april

Hjemstedskommune: Morsø

Direktion

Villy Bruun Josefsen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resenvej 81

Postboks 19

7800 Skive

Advokat

Advokathuset Funch & Nielsen P/S

Resenvej 83

7800 Skive

Pengeinstitut

Frøslev-Møllerup Sparekasse

Frøslev Byvej 3

7900 Nykøbing Mors

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VB ApS for 2017/18 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 2017/18 udviser et overskud på DKK 39.856, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på DKK 511.988.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18	2016/17
		DKK	DKK
BRUTTOFORTJENESTE		244.064	124.837
Administrationsomkostninger		-19.502	-11.045
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		<u>224.562</u>	<u>113.792</u>
Finansielle indtægter		326	217
Finansielle omkostninger	1	-173.793	-84.172
RESULTAT FØR SKAT		<u>51.095</u>	<u>29.836</u>
Skat af ordinært resultat	2	-11.239	-6.549
ÅRETS RESULTAT		<u>39.856</u>	<u>23.287</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	0
Overført resultat		<u>39.856</u>	<u>23.287</u>
		<u>39.856</u>	<u>23.287</u>

Balance pr. 30. april

Aktiver	<u>Note</u>	2018	2017
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		<u>11.238.294</u>	<u>11.536.184</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.238.294</u>	<u>11.536.184</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>11.238.294</u>	<u>11.536.184</u>
Selskabsskat		0	0
Andre tilgodehavender		0	174.700
Periodeafgrænsningsposter		0	46.050
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>220.749</u>
Likvide beholdninger		<u>640.428</u>	<u>466.311</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>640.428</u>	<u>687.061</u>
SAMLEDE AKTIVER		<u>11.878.723</u>	<u>12.223.245</u>

Balance pr. 30. april

Passiver	Note	2018	2017
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		311.988	272.131
EGENKAPITAL	4	511.988	472.131
Hensættelse til udskudt skat	5	47.060	61.825
HENSATTE FORPLIGTELSE		47.060	61.825
Gæld til kreditinstitutter		2.417.118	2.572.797
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.205.763	5.017.728
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	6	10.622.881	7.590.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	79.140
Gæld til kreditinstitutter	6	146.033	135.394
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	322.407	1.268.511
Selskabsskat		26.004	22.154
Anden gæld		197.400	2.562.165
Periodeafgrænsningsposter		4.950	31.400
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		696.794	4.098.764
SAMLEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		11.319.675	11.689.289
SAMLEDE PASSIVER		11.878.723	12.223.245
Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Pengestrømsopgørelse 1. maj 2017 - 30. april 2018

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Årets resultat		39.856	23.287
Reguleringer	8	559.695	393.178
Ændring i driftskapital	9	-2.249.606	2.426.014
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>-1.650.055</u>	<u>2.842.479</u>
Renteindbetalinger og lignende		326	217
Renteudbetalinger og lignende		-173.793	-84.172
Pengestrømme fra ordinær drift		<u>-1.823.521</u>	<u>2.758.524</u>
Betalt selskabsskat		-22.154	-24.684
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-1.845.675</u>	<u>2.733.840</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		-77.099	-8.829.415
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-77.099</u>	<u>-8.829.415</u>
Afdrag på gæld til kreditinstitutter		-145.040	-36.050
Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder		-1.358.069	-152.478
Optagelse af gæld til kreditinstituttet		0	2.744.241
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		3.600.000	3.657.349
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>2.096.891</u>	<u>6.213.062</u>
Ændring i likvider		174.117	117.487
Likvider 1. maj		466.311	348.824
Likvider 30. april		<u>640.428</u>	<u>466.311</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		640.428	466.311
Likvider 30. april		<u>640.428</u>	<u>466.311</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	130.395	68.927
Andre finansielle omkostninger	43.390	15.245
	<u>173.785</u>	<u>84.172</u>

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	26.004	22.154
Årets udskudte skat	-14.765	-15.605
	<u>11.239</u>	<u>6.549</u>

Skat af årets resultat fordeles således:
Beregnet 22%

	<u>11.239</u>	<u>6.549</u>
	<u>11.239</u>	<u>6.549</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. maj 2017	14.587.994
Tilgang i årets løb	77.099
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. april 2018	<u>14.665.093</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	3.051.810
Årets afskrivninger	374.989
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	<u>3.426.799</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/4 2018	<u>11.238.294</u>
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	272.131	472.131
Årets resultat	0	39.856	39.856
Kostpris 30. april	<u>200.000</u>	<u>311.988</u>	<u>511.988</u>

Noter til årsrapporten

	2018	2017
5 Hensættelse til udskudt skat	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	62.665	61.825
	62.665	61.825
6 Langfristet gæld		
Realkreditlån		
Nykredit, opr. 1.857.000	1.425.062	1.511.073
Nykredit, opr. 1.601.000	1.138.089	1.197.118
	2.563.151	2.708.191
Heraf forfalder indenfor 1 år	146.033	135.394
Langfristet gæld	2.417.118	2.572.797
Heraf forfalder mellem 1 og 5 år	591.921	562.695
Heraf forfalder efter 5 år	1.825.197	2.010.102
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	6.911.492	4.140.743
Mellem 1 og 5 år	1.294.271	876.985
Langfristet gæld	8.205.763	5.017.728
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	322.407	1.268.511
Langfristet gæld	8.528.170	6.286.239
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Eventualforpligtelser		
<p>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.</p>		
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-326	-322
Finansielle omkostninger	173.793	42.614
Af- & nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	374.989	268.831
Skat af årets resultat	11.239	5.015
	559.695	316.138

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	220.749	-200
Ændring i leverandører m.v.	<u>-2.470.355</u>	<u>4.054</u>
	<u>-2.249.606</u>	<u>3.854</u>

Regnskabspraxis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VB ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraxis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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 tilbageførslers 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 13.500 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.