

Ejendommen Vejlevej 1 ApS

Charlotteparken 65, 8700 Horsens

CVR-nr. 21 76 17 96

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1/2-2018

Dirigent:

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right. The signature is written over a dotted horizontal line.



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendommen Vejlevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. januar 2018

Direktion:



Aase Lomholt



Poul Klinkby Jensen

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

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendommen Vejlevej 1 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Vejlevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, som omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 nødvendig for at udarbejde årsregnskabet 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 om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.


Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, 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 anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 27. januar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt-Eilertsen
statsaut. revisor
MNE-nr. 16625



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendommen Vejlevej 1 ApS
Adresse, postnr., by	Charlotteparken 65, 8700 Horsens
CVR-nr.	21 76 17 96
Stiftet	26. september 1999
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Aase Lomholt Poul Klinkby Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Nordea Bank Rådhusstorvet 13-19 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er udlejning af og investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 1.662.507 kr. mod et overskud på 1.749.507 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 13.725.651 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer også for det kommende regnskabsår et positivt resultat og likviditet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	2.223.875	2.220.694
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	83.841
	Resultat før finansielle poster	2.223.875	2.304.535
	Finansielle indtægter	0	35.473
	Finansielle omkostninger	-92.346	-97.065
	Resultat før skat	2.131.529	2.242.943
2	Skat af årets resultat	-469.022	-493.436
	Årets resultat	1.662.507	1.749.507
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.800.000	1.600.000
	Overført resultat	-137.493	149.507
		1.662.507	1.749.507



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	25.000.000	25.000.000
		<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	410.950	358.452
		<u>410.950</u>	<u>358.452</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.770.157</u>	<u>1.578.837</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.181.107</u>	<u>1.937.289</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>27.181.107</u></u>	<u><u>26.937.289</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	1.613.452	1.613.452
	Overført resultat	10.312.199	10.449.692
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	1.600.000
	Egenkapital i alt	13.725.651	13.663.144
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.774.344	4.722.033
	Hensatte forpligtelser i alt	4.774.344	4.722.033
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.516.371	7.505.770
	Anden gæld	472.500	420.000
		7.988.871	7.925.770
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.000	40.969
	Skyldig selskabsskat	4.711	11.697
	Anden gæld	312.770	286.914
	Periodeafgrænsningsposter	328.760	286.762
		692.241	626.342
	Gældsforpligtelser i alt	8.681.112	8.552.112
	PASSIVER I ALT	27.181.107	26.937.289

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.613.452	10.300.185	1.500.000	13.413.637
Overført via resultatdisponering	0	149.507	1.600.000	1.749.507
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 1. januar 2017	1.613.452	10.449.692	1.600.000	13.663.144
Overført via resultatdisponering	0	-137.493	1.800.000	1.662.507
Udloddet udbytte	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Egenkapital				
31. december 2017	1.613.452	10.312.199	1.800.000	13.725.651

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Vejlevej 1 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventet modtaget.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendomsudgifter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast. Der er i år anvendt en forrentningsprocent på 8,25%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	416.711	422.697
Årets regulering af udskudt skat	52.311	70.756
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-17
	<u>469.022</u>	<u>493.436</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	10.902.677
Kostpris 31. december 2017	10.902.677
Opskrivninger 1. januar 2017	14.097.323
Opskrivninger 31. december 2017	14.097.323
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>25.000.000</u>

4 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 1.613.452 kr. de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5,5 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har fremførbare skattemæssige underskud på aktier i forbindelse med opgørelse af netto-kurstabssaldo. Skatteværdi heraf er ikke aktiveret og udgør 103 tkr.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.516 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 25.000 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 4.500 t.kr. med pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i behold.