

## **Ejendomsselskabet Vegen Å ApS**

**Kokoslunden 3**

**8960 Randers SØ**

CVR-nr. 25 91 92 89

### **Årsrapport 2015/16**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16/9 2016

---

Bo Andersen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance pr. 30. juni	10
Noter til årsregnskabet	12

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Vegem A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Randers, den 16. september 2016

**Direktion**

Bo Andersen

**Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab*****Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vegen Å ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vegen Å ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, "Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger".

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 16. september 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ulrik Alminde  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vegen Å ApS Kokoslunden 3 8960 Randers SØ  Telefon: 97424889 CVR-nr.: 25 91 92 89 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Hjemsted: Randers
<b>Direktion</b>	Bo Andersen
<b>Revisor</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Sletten 45 7500 Holstebro
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

**Hoved- og nøgletal**

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	298	301	285	272	273
Resultat før af- og nedskrivninger	265	248	280	245	250
Årets resultat	136	118	136	113	107
<b>Balance</b>					
Balancesum	3.273	3.279	3.262	3.279	2.981
Egenkapital	497	461	441	402	386
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	7,8%	7,2%	8,2%	7,5%	8,2%
Soliditetsgrad	15,2%	14,1%	13,5%	12,3%	12,9%

Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomshandel og udlejning.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 135.786, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 497.110.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vegen Å ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres med fradrag af rabatter i forbindelse med indtægten.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administration og lokaleomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	62-95 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat 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 gældsmetode 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 kildebegrænsede tab efter ejendomsavancebeskatningsloven, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

#### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal:

Afkastningsgrad  $\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Gennemsnitlige aktiver}$

Soliditetsgrad  $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>297.683</b>	<b>301.248</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-32.949</u>	<u>-53.397</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>264.734</b>	<b>247.851</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-10.914</u>	<u>-10.914</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>253.820</b>	<b>236.937</b>
Finansielle indtægter		170	64
Finansielle omkostninger		<u>-76.671</u>	<u>-78.745</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>177.319</b>	<b>158.256</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-41.533</u>	<u>-39.791</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>135.786</u></b>	<b><u>118.465</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		101.200	99.800
Overført resultat		<u>34.586</u>	<u>18.665</u>
		<b><u>135.786</u></b>	<b><u>118.465</u></b>

## Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Grunde og bygninger		<u>3.222.801</u>	<u>3.233.714</u>
		<u>3.222.801</u>	<u>3.233.714</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.222.801</u></b>	<b><u>3.233.714</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.000	0
Selskabsskat		<u>13.618</u>	<u>0</u>
		<u>16.618</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>33.411</u>	<u>45.238</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>50.029</u></b>	<b><u>45.238</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>3.272.830</u></b>	<b><u>3.278.952</u></b>

## Balance pr. 30. juni

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	4		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		270.910	236.324
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>497.110</b>	<b>461.124</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.641.912	2.674.271
Selskabsskat		19.786	19.635
Anden gæld		112.122	112.122
Modtaget forudbetalt husleje		1.900	11.800
		<u>2.775.720</u>	<u>2.817.828</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.775.720</b>	<b>2.817.828</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.272.830</b>	<b>3.278.952</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	12.000	18.000
Andre personaleomkostninger	20.949	35.397
	<u>32.949</u>	<u>53.397</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	41.382	39.786
Regulering af skat vedrørende tidligere år	151	5
	<u>41.533</u>	<u>39.791</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. juli 2015		<u>3.295.680</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>3.295.680</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		61.966
Årets afskrivninger		<u>10.913</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>72.879</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>		<u><u>3.222.801</u></u>

## Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	236.324	99.800	461.124
Betalt ordinært udbytte	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	<u>0</u>	<u>34.586</u>	<u>101.200</u>	<u>135.786</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>270.910</u></b>	<b><u>101.200</u></b>	<b><u>497.110</u></b>

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 5 Eventualposter mv.

Ingen.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 35 til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningens forpligtelser.

Den bogførte værdi udgør t.kr. 3.234.