

VN Ejendomme A/S

Baldersbækvej 16
2635 Ishøj
CVR nr. 26 72 20 71

Ekstern årsrapport for 2017
(16. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2018

dirigent

Selskabsoplysninger

Telefon: 43 99 28 00

CVR-nr.: 26 72 20 71

Hjemsted: Ishøj

Stiftet: 22. maj 2002

Regnskabsår: 2017

Direktion

Jan Beyer

Bestyrelse

Brian Beyer

Per Madsen

Jan Beyer

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S

Ragnagade 7, 2100 København Ø

CVR-nr. 31 61 15 20

JJL/JL
A1548817

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 2017

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for VN Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 5. marts 2018

I direktionen:

Jan Beyer

Ishøj, den 5. marts 2018

I bestyrelsen:

Brian Beyer

Per Madsen

Jan Beyer

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i VN Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VN Ejendomme A/S for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 for 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. marts 2018
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendommen beliggende på Baldersbækvej 16, 2635 Ishøj.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 327.081.

Egenkapitalen udgør kr. 2.004.541.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for VN Ejendomme A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændret regnskabslovgivning ændret på følgende områder:

- Indregning af grunde og bygninger.

I selskabets tidligere årsregnskaber er selskabets ejendom indregnet, som en investeringsejendom og ikke som domicilejendom. Ejendomme har ikke opfyldt kriterierne for indregning, som investeringsejendom i nogle af regnskabsårene. Den samlede beløbsmæssige effekt på resultatet for 2016 er kr. -90.881, den samlede beløbsmæssige effekt på balancesum er kr. -885.618 og den samlede beløbsmæssige effekt på egenkapitalen er kr. -690.881. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2016

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og 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 lokaler.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden. Udskudt skat indregnes altid til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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 realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE		484.329	473.482
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-57.079</u>	<u>-85.618</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		427.250	387.864
Andre finansielle indtægter		60.215	46.933
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-68.257</u>	<u>-135.147</u>
RESULTAT FØR SKAT		419.208	299.650
Skat af årets resultat	1	<u>-92.127</u>	<u>65.978</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>327.081</u></u>	<u><u>365.628</u></u>
RESULTATDISPONERING:			
Overført resultat		327.081	-84.372
Udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>450.000</u>
Resultatdisponering i alt		<u><u>327.081</u></u>	<u><u>365.628</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	31/12-16
Grunde og bygninger	<u>5.461.233</u>	<u>5.414.382</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>5.461.233</u>	<u>5.414.382</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.461.233</u>	<u>5.414.382</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	249.930
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.114.246	1.197.878
Andre tilgodehavender	<u>8.664</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>1.122.910</u>	<u>1.447.808</u>
Likvide beholdninger	<u>49.538</u>	<u>113.684</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.172.448</u>	<u>1.561.492</u>
AKTIVER	<u><u>6.633.681</u></u>	<u><u>6.975.874</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

PASSIVER	Note	31/12-16	
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		1.004.541	677.460
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>450.000</u>
EGENKAPITAL	2	<u>2.004.541</u>	<u>2.127.460</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.046.460</u>	<u>1.058.202</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		<u>1.046.460</u>	<u>1.058.202</u>
Prioritetsgæld	3	<u>3.212.811</u>	<u>3.392.220</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.212.811</u>	<u>3.392.220</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	176.000	172.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	22.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	36.188
Anden gæld		90.000	82.145
Selskabsskat		<u>103.869</u>	<u>84.759</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>369.869</u>	<u>397.992</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>3.582.680</u>	<u>3.790.212</u>
PASSIVER		<u>6.633.681</u>	<u>6.975.874</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Noter

1 Skat af årets resultat	2016	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	103.869	84.759
Årets regulering af udskudt skat	<u>-11.742</u>	<u>-150.737</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>92.127</u>	<u>-65.978</u>

2 Egenkapital	1/1-17	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-17
Aktiekapital	1.000.000	-	-	1.000.000
Overført resultat	677.460	-	327.081	1.004.541
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>450.000</u>	<u>-450.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>2.127.460</u>	<u>-450.000</u>	<u>327.081</u>	<u>2.004.541</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-17 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>3.388.811</u>	<u>176.000</u>	<u>3.212.811</u>	<u>1.685.696</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.388.811</u>	<u>176.000</u>	<u>3.212.811</u>	<u>1.685.696</u>

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med øvrige sambeskattede koncernselskaber for sambeskatningens samlede indkomstskat samt udbytteskat.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, kr. 3.388.811, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 5.461.233.

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

J. Beyer Holding ApS
Baldersbækvej 16
2635 Ishøj

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-700310784128

IP: 217.63.114.15

2018-03-20 14:56:01Z

NEM ID 

Jan Beyer

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-719681178738

IP: 87.61.246.98

2018-03-21 08:01:32Z

NEM ID 

Brian Beyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-966478318134

IP: 87.57.225.36

2018-03-21 09:02:59Z

NEM ID 

Jan Lundqvist

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2018-03-21 11:10:58Z

NEM ID 

Jan Beyer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-719681178738

IP: 87.61.246.98

2018-03-21 11:19:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4CN5P-YJHQA-GFE1M-4S2OU-5MK7K-XKT64

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>