

V.T.S. EJENDOMME ApS

Sølunden 11
8620 Kjellerup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/05/2018

Bjarne Zepernick
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden V.T.S. EJENDOMME ApS
Sølunden 11
8620 Kjellerup

CVR-nr: 27435327
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Jyske Bank
Jyske Bank Søndergade 1
8620 Kjellerup

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til V.T.S Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsegnskabet for V.T.S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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, De 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.

Silkeborg, 29/05/2018

Bjarne Zepernick , mne4596
Reg. Revisor
Søhøjlandets Regnskabskontor
CVR: 27350755

Ledelsesberetning

Diriktionen har dags dato aflagt årsregnskab for 2017 V.T.S. Ejendomme ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet er ikke revideret og vi erklærer at virksomheden opfylder betingelsen herfor.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedaktiviteter

Virksomhedens hovedaktiviteter

Selskabets formål er byggevirksomhed, køb og salg af fast ejendom, finansiering og handel samt dermed beslægtet virksomhed.

Anpartshaver Arne Nielsen er daglig leder af virksomheden.

Virksomheden ejer 10 ejendomme, som har været lejet ud hele året.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat 193.472 kr., hvilket er tilfredsstillende, der forventes positiv resultat for kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ingen begivenheder der påvirker selskabets økonomiske stilling efter regnskabets afslutning.

29. maj 2018

Arne Nielsen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Derudover 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 forpligtigelser 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 aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/ fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinster over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra salg af ejendomme og udlejning af udlejningsejendomme medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Finansielle poster

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives på grunde og beboelsesejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afstuttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt 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.

Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Den udskudte 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		649.200	649.200
Eksterne omkostninger		-144.900	-146.325
Bruttoresultat		504.300	502.875
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-131.009	-128.850
Resultat af ordinær primær drift		373.291	374.025
Øvrige finansielle omkostninger	2	-122.158	-140.504
Ordinært resultat før skat		251.133	233.521
Skat af årets resultat		-57.661	-57.794
Årets resultat		193.472	175.727
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		193.472	175.727
I alt		193.472	175.727

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		6.032.891	6.080.184
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.032.891	6.080.184
Anlægsaktiver i alt		6.032.891	6.080.184
Andre tilgodehavender	4	116.273	87.452
Tilgodehavender i alt		116.273	2.477
Omsætningsaktiver i alt		116.273	2.477
Aktiver i alt		6.149.164	6.082.661

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.364.855	1.171.383
Egenkapital i alt		1.489.855	1.296.383
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.822.490	3.987.537
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.822.490	3.987.537
Gæld til banker		31.249	161.727
Skyldig selskabsskat		46.482	48.280
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	287.711	275.370
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		471.377	398.339
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		836.819	883.716
Gældsforpligtelser i alt		4.659.309	4.871.253
Passiver i alt		6.149.164	6.082.661

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.171.383	1.296.383
Årets resultat		193.472	193.472
Egenkapital, ultimo	125.000	1.364.855	1.489.855

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger	131.009	128.850
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>131.009</u>	<u>128.850</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Rente gældsbreve/mellemregning	-17.176	-15.926
Renter kassekredit	-2.424	-7.744
Renter selskabsskat	-1.939	-2.688
Renter, Realkredit Danmark	-21.299	-24.186
Renter, DLR	-70.283	-80.924
Låne omkostninger	-65	0
Andre prioritetsomkostninger	-8.972	-8.971
Omk. v/køb af ejendom	0	-65
	<u>-122.158</u>	<u>-140.504</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.466.733
Tilgang	83.717
Afgang	0
Kostpris ultimo	6.550.450
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-386.550
Årets afskrivning	-131.009
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-517.559
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.032.891

4. Andre tilgodehavender

	2017 kr.	2016 kr.
Udskudt skat afskrivninger udlejningsejendomme	113.796	84.975
Udskudt skat aktiveret	2.477	2.477
	116.273	87.452

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.203.638	174.810	4.028.828	3.340.777
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Aktiverede låneomkostninger	-206.338	0	-206.338	0
	3.997.300	174.810	3.822.490	3.340.777

6. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017	2016
	kr.	kr.
Langfristet gæld der forfalder inden 1 år	174.810	162.584
Deposita	107.600	107.600
Forudbetalt husleje	5.000	5.000
Skattekonto	301	186
	<u>287.711</u>	<u>275.370</u>

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er Byggerivirksomhed, køb og salg af fast ejendom, finansiering og handel samt hermed beslægtet virksomhed.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser overfor tredjemand.

Selskabet har ikke indgået leasingforpligtelser.

Der er på statusdagen ingen løbende retsager som kan påvirke selskabets økonomiske stilling.