

VF EJENDOMME A/S

Holbækvej 16
4560 Vig

Årsrapport
1. januar 2015 - 30. september 2015

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

19/11/2015

Gustav Møller
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VF EJENDOMME A/S

Holbækvej 16

4560 Vig

Telefonnummer: 40600191

e-mailadresse: helle@vfejendomme.dk

CVR-nr: 27509118

Regnskabsår: 01/01/2015 - 30/09/2015

Bankforbindelse

Sparekassen Sjælland

Hovedgaden 37 - 39

4560 Vig

Revisor

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB

Kalundborgvej 60

4300 Holbæk

DK Danmark

CVR-nr: 19720705

P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2015 for VF Ejendomme A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 30. september 2015

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vig, den 17/11/2015

Direktion

Helle Skibshøj

Bestyrelse

Henning Klarskov Andersen

Helle Skibshøj

Johnny Helge Nilsson

Per Allan Hansen

Jesper Hagelund

Steen Friis

Jan Eiland

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VF Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VF Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 30. september 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 17/11/2015

Roland Petersen
registreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET
REVISORAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets forretningsområde er køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Dette år dækker over 9 måneder. Fra januar til september 2015, grundet selskabet er fusioneret med Administrationselskabet Vig Festival ApS.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Da selskabet pr. 1. januar 2015 er fusioneret med Administrationselskabet Vig Festival ApS, er i års tal kun bestående af 9 måneder, hvorimod sammenligningstallene er 12 måneder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder regulering af ejendomme til dagsværdi, avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører

regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til skønnet markedsværdi.

Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendomme tilbagediskonteres.

Tilbagediskonteringsfaktorerne fastsættes ejendom for ejendom. De anvendte tilbagediskonteringsfaktorer ligger på 7 % jf. ARL § 38.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Grunde der ikke er bebyggede optages til kostpris.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Anlæg med hjemfaldspligt	5-10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den

regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Gæld til kreditinstitutter (ÅRL § 38)

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

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 acontoskatte. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 30. sep 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.024.549	628.979
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-132.568	-89.833
Resultat af ordinær primær drift		891.981	539.146
Andre finansielle indtægter	2	606	209
Øvrige finansielle omkostninger	3	-190.060	-305.390
Ordinært resultat før skat		702.527	233.965
Skat af årets resultat	4	-107.181	-46.059
Årets resultat		595.346	187.906
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		595.346	187.906
I alt		595.346	187.906

Balance 30. september 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		7.888.090	7.667.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		783.015	0
Materielle anlægsaktiver i alt	5	8.671.105	7.667.000
Anlægsaktiver i alt		8.671.105	7.667.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	43.200
Andre tilgodehavender		6.841	7.979
Tilgodehavender i alt		6.841	51.179
Likvide beholdninger		1.000.964	174.024
Omsætningsaktiver i alt		1.007.805	225.203
Aktiver i alt		9.678.910	7.892.203

Balance 30. september 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		950.000	500.000
Overført resultat		3.486.674	1.515.535
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt	6	4.436.674	2.015.535
Hensættelse til udskudt skat		529.000	540.000
Hensatte forpligtelser i alt		529.000	540.000
Gæld til banker		121.083	30.258
Skyldig selskabsskat		3.796.542	4.821.542
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.917.625	4.851.800
Gæld til banker		200.000	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.969	18.868
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		32.000	70.000
Skyldig selskabsskat		30.258	0
Anden gæld		470.384	96.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		795.611	484.868
Gældsforpligtelser i alt		4.713.236	5.336.668
Passiver i alt		9.678.910	7.892.203

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015	2014
	kr.	kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	91.939	89.833
Vej- kloak- og stianlæg	40.629	0
	<u>132.568</u>	<u>89.833</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	606	209
	<u>606</u>	<u>209</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	36.000	77.000
Øvrige finansielle omkostninger	154.060	228.390
	<u>190.060</u>	<u>305.390</u>

4. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	131.083	30.258
Regulering af udskudt skat	-23.902	15.801
	<u>107.181</u>	<u>46.059</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Vej- kloak- og stianlæg	Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo (fusion)	5.383.158	1.723.292	2.164.832
Tilgang i årets løb	0	46.058	535.747
Afgang i årets løb	0	0	-88.700
Kostpris ultimo	5.383.158	1.769.350	2.611.879
Op- og nedskrivninger primo	2.283.842	0	0
Årets op- og nedskrivninger	0	0	0
Op- og nedskrivninger ultimo	2.283.842	0	0
Akkumulerede afskrivninger primo	0	1.507.631	1.815.625
Årets afskrivninger	0	40.629	91.939
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-78.700
Akkumulerede afskrivninger ultimo	0	1.548.260	1.828.864
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.667.000	221.090	783.015

6. Egenkapital i alt

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	1.515.535	0	2.015.535
Årets indskud	450.000	0		450.000
Overført fusion, primo	0	1.375.793	0	1.375.793
Overført af årets resultat	0	595.346	0	595.346
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Egenkapital i alt	950.000	3.486.674	0	4.436.674

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.096.542 efter mere end 5 år.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter deponeret ejerpantebrev i ejendommen på kr. 4.000.000.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har finansieret en del af de foretagne investeringer ved pengelån fra selskabets aktionær.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af indskudskapitalen.

Ejes 100 % af Vig Fonden, Holbækvej 16 B, 4560 Vig.