

V-Estate ApS

Katrinegade 25, 1, 6000 Kolding

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 28 10 36 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2016.

Henning Vedstesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for V-Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. oktober 2016

Direktion

Henning Vedstesen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i V-Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for V-Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Kolding, den 31. oktober 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

V-Estate ApS
Katrinegade 25, 1
6000 Kolding

Telefon: 75509422

Telefax: 75506062

CVR-nr.: 28 10 36 89

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Henning Vedstesen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Modervirksomhed

V-Group Holding ApS

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. oktober 2016, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af at eje udlejningsejendomme samt forestå udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 473.858 mod 465.655 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 83.069 mod 13.765 sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer en positiv udvikling.

Det blev i sidste regnskabsår besluttet at sælge den ene af selskabets faste ejendomme, hvorfor formidlingsaftale herom blev indgået med mægler. Indtil videre fortsættes udlejningen af ejendommen indtil et salg er gennemført. Ledelsen har værdiansat ejendommen til forventet provenue efter fradrag for transaktionsomkostninger. Aktivet er opført som omsætningsaktiv som konsekvens af beslutningen om at iværksætte salgsprocessen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V-Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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:

Bygninger, erhverv	40 år
Bygninger, privat beboelse	75 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af projektejendom og måles til genanskaffelsesværdi eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter V-Estate ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	473.858	465.655
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-57.320	-124.691
Driftsresultat	416.538	340.964
Andre finansielle indtægter	10.351	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-320.381	-323.112
Resultat før skat	106.508	17.852
2 Skat af årets resultat	-23.439	-4.087
Årets resultat	83.069	13.765
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	83.069	13.765
Disponeret i alt	83.069	13.765

Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	3.436.943	3.494.263
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.436.943</u>	<u>3.494.263</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.436.943</u>	<u>3.494.263</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	11.271.530	11.271.530
Varebeholdninger i alt	<u>11.271.530</u>	<u>11.271.530</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	100	4.714
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	195.362	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	50.680	38.830
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.415</u>	<u>8.735</u>
Tilgodehavender i alt	<u>255.557</u>	<u>52.279</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.527.087</u>	<u>11.323.809</u>
Aktiver i alt	<u>14.964.030</u>	<u>14.818.072</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Reserve for opskrivninger	3.563.412	3.563.412
6	Overført resultat	-30.026	-113.096
	Egenkapital i alt	<u>3.658.386</u>	<u>3.575.316</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.083.109	1.075.366
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.083.109</u>	<u>1.075.366</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.963.296	3.205.196
	Deposita	110.567	110.567
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.073.863</u>	<u>3.315.763</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	236.000	234.000
	Gæld til pengeinstitutter	81.308	53.211
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	150	4.296
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.738.286	6.481.582
	Selskabsskat	15.696	1.190
	Anden gæld	77.232	77.348
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.148.672</u>	<u>6.851.627</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.222.535</u>	<u>10.167.390</u>
	Passiver i alt	<u>14.964.030</u>	<u>14.818.072</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	259.165	249.197
Andre finansielle omkostninger	<u>61.216</u>	<u>73.915</u>
	<u>320.381</u>	<u>323.112</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	15.696	1.190
Årets regulering af udskudt skat	<u>7.743</u>	<u>2.897</u>
	<u>23.439</u>	<u>4.087</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		<u>4.421.232</u>
Kostpris ultimo		<u>4.421.232</u>
Opskrivninger primo		<u>-700.000</u>
Opskrivninger ultimo		<u>-700.000</u>
Afskrivninger primo		226.969
Årets afskrivninger		<u>57.320</u>
Afskrivninger ultimo		<u>284.289</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>3.436.943</u>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
5. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	3.563.412	9.563.412		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>-6.000.000</u>		
	<u>3.563.412</u>	<u>3.563.412</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	-113.095	113.139		
Årets overførte overskud eller underskud	83.069	13.765		
Ændring skatteprocent 25/22 på opløsning tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>-240.000</u>		
	<u>-30.026</u>	<u>-113.096</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	236.000	0	3.199.296	3.439.196
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>110.567</u>	<u>110.567</u>
	<u>236.000</u>	<u>0</u>	<u>3.309.863</u>	<u>3.549.763</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.199 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.437 t.kr. samt i aktiver bestemt for salg til en forventet værdi på 11.271 t.kr.

9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V-Group Holding ApS, CVR-nr. 28307896 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

9. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.