

V-Estate ApS
Fredericiagade 36,3, 6000 Kolding

Årsrapport for
2018/19

CVR-nr. 28 10 36 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2019.

Henning Vedstesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. november 2019

Direktion

Henning Vedstesen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i V-Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for V-Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 29. november 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet

V-Estate ApS
Fredericiagade 36,3
6000 Kolding

CVR-nr.: 28 10 36 89
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Direktion

Henning Vedstesen, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Modervirksomhed

V-Group Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 37.060 mod 163.758 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -316.153 mod -180.224 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Under grunde og bygninger indgår en ejendom som er bestemt for salg. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 14.580 t.kr. og 8.760 t.kr. eksklusive opskrivninger. Opskrivningerne kan henføres til grundværdien og afskrives derfor ikke. Værdien af ejendommen er uændret i 2018/19. Salget af ejendommen forventes at indgå i et samlet projekt med yderligere to naboejendomme. Gennemførelsen af projektet forudsætter en ændring til lokalplanen. På baggrund af de nuværende oplysninger er det ledelsens forventning, at ændringen til lokalplanen bliver godkendt.

Hvis lokalplanen ikke bliver ændret og ejendommen skal sælges udenfor projektet, vil ejendomsværdien forventes at ligge på niveau med værdien eksklusive opskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for V-Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 til aministratation.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle 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 i 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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.

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.

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.

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.

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	37.060	163.758
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-169.891	-140.255
Driftsresultat	-132.831	23.503
Andre finansielle indtægter	7	6.072
1 Øvrige finansielle omkostninger	-270.818	-260.620
Resultat før skat	-403.642	-231.045
2 Skat af årets resultat	87.489	50.821
Årets resultat	-316.153	-180.224
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-316.153	-180.224
Disponeret i alt	-316.153	-180.224

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	18.012.445	18.059.636
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.012.445</u>	<u>18.059.636</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.012.445</u>	<u>18.059.636</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.564	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	9.174
	Andre tilgodehavender	23.593	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.819	5.773
	Tilgodehavender i alt	<u>55.976</u>	<u>14.947</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>55.976</u>	<u>14.947</u>
	Aktiver i alt	<u>18.068.421</u>	<u>18.074.583</u>

Balance 30. juni

Passiver	2019	2018
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	7.019.964	7.019.964
Overført resultat	-1.162.627	-846.474
Egenkapital i alt	5.982.337	6.298.490
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.742.020	1.829.509
Hensatte forpligtelser i alt	1.742.020	1.829.509
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.242.112	2.484.789
Deposita	83.700	92.667
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.325.812	2.577.456
4 Kortfristet del af langfristet gæld	241.000	239.000
Gæld til pengeinstitutter	564.236	172.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	10.639
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.118.970	6.920.550
Gæld til associerede virksomheder	79.046	0
Anden gæld	0	26.002
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.018.252	7.369.128
Gældsforpligtelser i alt	10.344.064	9.946.584
Passiver i alt	18.068.421	18.074.583
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	4.251.948	-666.250	3.710.698
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-180.224	-180.224
Årets opskrivning	0	2.768.016	0	2.768.016
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	7.019.964	-846.474	6.298.490
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-316.153	-316.153
	125.000	7.019.964	-1.162.627	5.982.337

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	209.845	208.232
Andre finansielle omkostninger	<u>60.973</u>	<u>52.388</u>
	<u>270.818</u>	<u>260.620</u>
 2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-9.174
Årets regulering af udskudt skat	<u>-87.489</u>	<u>-41.647</u>
	<u>-87.489</u>	<u>-50.821</u>

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	10.912.830	4.421.232
Tilgang i årets løb	122.700	0
Overførsler	<u>0</u>	<u>6.491.598</u>
Kostpris ultimo	<u>11.035.530</u>	<u>10.912.830</u>
Opskrivninger primo	8.999.954	0
Årets opskrivning	0	3.548.738
Overførsler	<u>0</u>	<u>5.451.216</u>
Opskrivninger ultimo	<u>8.999.954</u>	<u>8.999.954</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.853.148	-1.041.609
Årets afskrivninger	-169.891	-140.255
Overførsler	<u>0</u>	<u>-671.284</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-2.023.039</u>	<u>-1.853.148</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.012.445</u>	<u>18.059.636</u>

Under grunde og bygninger indgår en ejendom som er bestemt for salg. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 14.580 t.kr. og 8.760 t.kr. eksklusive opskrivninger. Opskrivningerne kan henføres til grundværdien og afskrives derfor ikke. Værdien af ejendommen er uændret i 2018/19 Salget af ejendommen forventes at indgå i et samlet projekt med yderligere to naboejendomme. Gennemførelsen af projektet forudsætter en ændring til lokalplanen. På baggrund af de nuværende oplysninger er det ledelsens forventning, at ændringen til lokalplanen bliver godkendt.

Hvis lokalplanen ikke bliver ændret og ejendommen skal sælges udenfor projektet, vil ejendomsværdien forventes at ligge på niveau med værdien eksklusive opskrivninger.

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.483.112	241.000	2.242.112	1.278.000
Deposita	<u>83.700</u>	<u>0</u>	<u>83.700</u>	<u>0</u>
	<u>2.566.812</u>	<u>241.000</u>	<u>2.325.812</u>	<u>1.278.000</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.483 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 18.012 t.kr.

6. 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.