

Vejlbygade 16 ApS

Storgaden 50

6052 Viuf

CVR-nr. 28657161

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Jon Sigurd Svenningsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vejlbygade 16 ApS
Storgaden 50
6052 Viuf

CVR-nr.: 28657161

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen , administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Vejlbysgade 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viuf, den 31.05.2018

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Vejlbygade 16 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vejlbygade 16 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Jørgensen Baes

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14956

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.322 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.038.975	1.994.970
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		430.000	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(251.490)</u>	<u>(203.189)</u>
Bruttoresultat		2.217.485	1.791.781
Personaleomkostninger	1	<u>(32.508)</u>	<u>(32.508)</u>
Driftsresultat		2.184.977	1.759.273
Andre finansielle indtægter	2	13.817	99.867
Andre finansielle omkostninger		<u>(503.499)</u>	<u>(407.095)</u>
Resultat før skat		1.695.295	1.452.045
Skat af årets resultat	3	<u>(372.965)</u>	<u>(319.440)</u>
Årets resultat		<u>1.322.330</u>	<u>1.132.605</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.322.330</u>	<u>1.132.605</u>
		<u>1.322.330</u>	<u>1.132.605</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		23.280.000	22.850.000
Materielle anlægsaktiver	4	23.280.000	22.850.000
Anlægsaktiver		23.280.000	22.850.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		536.645	4.033.906
Andre tilgodehavender		111.171	45.081
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.277	0
Tilgodehavender		651.093	4.078.987
Likvide beholdninger		4.073.128	27.465
Omsætningsaktiver		4.724.221	4.106.452
Aktiver		28.004.221	26.956.452

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>13.608.875</u>	<u>12.286.545</u>
Egenkapital		<u>13.733.875</u>	<u>12.411.545</u>
Udskudt skat		<u>3.194.434</u>	<u>2.818.192</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.194.434</u>	<u>2.818.192</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.846.541</u>	<u>10.384.662</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.846.541</u>	<u>10.384.662</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	656.226	496.631
Bankgæld		0	111.619
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.247	25.692
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	167.728
Anden gæld		<u>538.898</u>	<u>540.383</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.229.371</u>	<u>1.342.053</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.075.912</u>	<u>11.726.715</u>
Passiver		<u>28.004.221</u>	<u>26.956.452</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	12.286.545	12.411.545
Årets resultat	0	1.322.330	1.322.330
Egenkapital ultimo	125.000	13.608.875	13.733.875

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	32.508	32.508
	32.508	32.508

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	----------	----------

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.441	63.943
Renteindtægter i øvrigt	376	0
Dagsværdireguleringer	0	35.924
	13.817	99.867

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	167.728
Ændring af udskudt skat	376.242	151.712
Refusion i sambeskatning	(3.277)	0
	372.965	319.440

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	18.008.816
Kostpris ultimo	18.008.816
Dagsværdireguleringer primo	4.841.184
Årets dagsværdireguleringer	430.000
Dagsværdireguleringer ultimo	5.271.184
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.280.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.550 t.kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	656.226	496.631	9.846.541
	656.226	496.631	9.846.541

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JSV Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatning fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	2017 kr.	2016 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	23.280.000	22.850.000

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til løbende drift og administration af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, værdiregulering af prioritetsgæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, værdiregulering af prioritetsgæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med andre koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Efter første indregning foretages løbende regulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser (prioritetsgæld) til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet på baggrund af resultatet før finansielle poster sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investorer.

Årets nettoværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen

Såfremt nettoværdireguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser er positive, indregnes et beløb svarende til nettoværdiregulering på en særskilt reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld mv. knyttet til investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.