

Vejlbygade 16 ApS

Storgaden 50

6052 Viuf

CVR-nr. 28657161

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

Dirigent

Navn: Jon Sigurd Svenningsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vejlbygade 16 ApS
Storgaden 50
6052 Viuf

CVR-nr.: 28657161

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Vejlbygade 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viuf, den 29.05.2017

Direktion

Jon Sigurd Svenningsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vejlbygade 16 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vejlbygade 16 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Kolding, den 29.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Rosendahl Poulsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.133 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		1.994.970	1.947.396
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.841.184
Andre eksterne omkostninger		<u>(203.189)</u>	<u>(450.016)</u>
Bruttoresultat		1.791.781	6.338.564
Personaleomkostninger	1	<u>(32.508)</u>	<u>(32.508)</u>
Driftsresultat		1.759.273	6.306.056
Andre finansielle indtægter	2	99.867	296.292
Andre finansielle omkostninger		<u>(407.095)</u>	<u>(424.922)</u>
Resultat før skat		1.452.045	6.177.426
Skat af årets resultat	3	<u>(319.440)</u>	<u>(1.269.889)</u>
Årets resultat		1.132.605	4.907.537
Forslag til resultatdisponering			
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	4.841.184
Overført resultat		<u>1.132.605</u>	<u>66.353</u>
		1.132.605	4.907.537

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		22.850.000	22.850.000
Materielle anlægsaktiver	4	22.850.000	22.850.000
 Anlægsaktiver		 22.850.000	 22.850.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.033.906	2.254.591
Andre tilgodehavender		45.081	29.631
Tilgodehavender		4.078.987	2.284.222
 Likvide beholdninger		 27.465	 788.817
 Omsætningsaktiver		 4.106.452	 3.073.039
 Aktiver		 26.956.452	 25.923.039

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	4.841.184
Overført overskud eller underskud		<u>12.286.545</u>	<u>6.312.756</u>
Egenkapital		<u>12.411.545</u>	<u>11.278.940</u>
Udskudt skat		<u>2.818.192</u>	<u>2.666.480</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.818.192</u>	<u>2.666.480</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.384.662</u>	<u>10.917.217</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>10.384.662</u>	<u>10.917.217</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	496.631	482.773
Bankgæld		111.619	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		167.728	109.628
Anden gæld		<u>566.075</u>	<u>468.001</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.342.053</u>	<u>1.060.402</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.726.715</u>	<u>11.977.619</u>
Passiver		<u>26.956.452</u>	<u>25.923.039</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.841.184	6.312.756	11.278.940
Opløsning af opskrivninger	0	(4.841.184)	4.841.184	0
Årets resultat	0	0	1.132.605	1.132.605
Egenkapital ultimo	125.000	0	12.286.545	12.411.545

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	32.508	32.508
	32.508	32.508
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	63.943	79.687
Renteindtægter i øvrigt	0	458
Dagsværdireguleringer	35.924	216.147
	99.867	296.292
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	167.728	109.628
Ændring af udskudt skat	151.712	1.256.403
Effekt af ændrede skattesatser	0	(96.142)
	319.440	1.269.889
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		18.008.816
Kostpris ultimo		18.008.816
Dagsværdireguleringer primo		4.841.184
Dagsværdireguleringer ultimo		4.841.184
Regnskabsmæssig værdi ultimo		22.850.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7% pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 837 t.kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	496.631	482.773	10.384.662	8.214.850
	<u>496.631</u>	<u>482.773</u>	<u>10.384.662</u>	<u>8.214.850</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JSV Invest ApS som administrationsselskab. 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	2016 kr.	2015 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>22.850.000</u>	<u>22.850.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Bortset fra forhold omtalt i afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Som følge af overgang til ny ÅRL er selskabet overgået fra at indregne gæld tilknyttet investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Amortiseret kostpris er ved overgangen opgjort som dagsværdi pr. 01.01.2016. Forskellen til restgæld primo udgjorde 629 t.kr., hvilket amortiseres over lånenes restløbetid. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme præsenteres fra 2016 under egenkapitalen som overført overskud eller underskud, hvor positive dagsværdireguleringer tidligere blev præsenteret som en særskilt reserve under egenkapitalen.

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. Tilgodehavender, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.