

# **Ejendomsselskabet Vani ApS**

**Elsenbakken 9, 3600 Frederikssund**

**CVR-nr. 28 66 45 67**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

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

---

Bo Søndergaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vani 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 31. maj 2016

### **Direktion**

Bo Kjær Søndergaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vani ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vani ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Frederiksberg, den 31. maj 2016

### **One Revision**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Hans Grube**  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vani ApS Elsenbakken 9 3600 Frederikssund  CVR-nr.: 28 66 45 67 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Kjær Søndergaard
<b>Revision</b>	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 37A, 3. sal 2000 Frederiksberg
<b>Modervirksomhed</b>	Prisø Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er administration og udlejning af egne ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Derudover har en ændring i omsætningen eller omkostningsbasen væsentlig betydning for værdien. For yderligere beskrivelse heraf henvises til note 3.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 366.575 kr. mod 404.990 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.825 kr. mod 339.367 kr. sidste år, som følge af negativ værdiregulering af ejendommen.

Selskabets likvider er i 2015 steget med 113.040 kr., nemlig fra 323.004 kr. til 436.044 kr. Ledelsen anser selskabets likviditetsberedskab som særdeles fornuftigt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vani 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**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

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

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme” og ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investerings-ejendomme.

#### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i tidligere års erfaringer og sammenlignelige selskaber/ejendomme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 Ejendomsselskabet Vani ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>366.575</b>	<b>404.990</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-362.128	61.779
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	143	-3.477
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.590</b>	<b>463.292</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.302	23.197
1 Øvrige finansielle omkostninger	-35.683	-49.009
<b>Resultat før skat</b>	<b>-6.791</b>	<b>437.480</b>
2 Skat af årets resultat	-2.034	-98.113
<b>Årets resultat</b>	<b>-8.825</b>	<b>339.367</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	339.367
Disponeret fra overført resultat	-8.825	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-8.825</b>	<b>339.367</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>5.428.568</u>	<u>5.790.696</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.428.568</u>	<u>5.790.696</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.428.568</u></b>	<b><u>5.790.696</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	608.478	590.601
Andre tilgodehavender	<u>52.547</u>	<u>58.797</u>
Tilgodehavender i alt	<u>661.025</u>	<u>649.398</u>
Likvide beholdninger	<u>436.044</u>	<u>323.004</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.097.069</u></b>	<b><u>972.402</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.525.637</u></b>	<b><u>6.763.098</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	2.527.740	2.536.565
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.652.740</b>	<b>2.661.565</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	672.794	726.031
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>672.794</b>	<b>726.031</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.771.599	2.934.440
Deposita	92.500	130.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.864.099	3.064.440
Kortfristet del af langfristet gæld	162.550	160.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	55.271	18.498
Anden gæld	79.379	93.760
Periodeafgrænsningsposter	38.804	38.804
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	336.004	311.062
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.200.103</b>	<b>3.375.502</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>6.525.637</b>	 <b>6.763.098</b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	35.683	49.009
	<u><b>35.683</b></u>	<u><b>49.009</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	55.271	18.498
Årets regulering af udskudt skat	-53.237	79.615
	<u><b>2.034</b></u>	<u><b>98.113</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	3.472.100	3.472.100
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>3.472.100</b>	<b>3.472.100</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	2.318.596	2.256.817
Årets regulering til dagsværdi	-362.128	61.779
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>1.956.468</b>	<b>2.318.596</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.428.568</b>	<b>5.790.696</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- og administrationsomkostninger fratrækkes. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i tidligere års erfaringer og sammenlignelige selskaber/ejendomme.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 2015	8,00%
Afkastprocent 2014	8,00%
Afkastprocent 2013	8,00%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Derudover har en ændring i omsætningen eller omkostningsbasen væsentlig betydning for værdien.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,50%	5.790.472	5.428.568	361.904
8,50%	5.109.240	5.428.568	-319.328

## 4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	2.536.565	2.197.198
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-8.825</u>	<u>339.367</u>
	<b><u>2.527.740</u></b>	<b><u>2.536.565</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.934.149	3.094.440
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-162.550</u>	<u>-160.000</u>
	<b><u>2.771.599</u></b>	<b><u>2.934.440</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.105.000</u>	<u>2.275.000</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.934 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på 3.248 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.429 t.kr.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Prisø Holding ApS, CVR-nr. 29686858 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.

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

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Prisø Holding ApS der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.