

VBS Ejendomme ApS
Fredericiavej 97, 7100 Vejle

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 29 42 61 39

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2020.

Poul Kristiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for VBS Ejendomme 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. maj 2020

Direktion

Poul Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i VBS Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VBS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

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.

Vejle, den 7. maj 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | VBS Ejendomme ApS Fredericiavej 97 7100 Vejle |
| | CVR-nr.: 29 42 61 39 |
| | Hjemsted: Vejle |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Poul Kristiansen |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 460 t.kr. mod 659 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 92 t.kr. mod 239 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Spredning af Corona-virussen i Danmark i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra myndighederne. Selskabets udlejningsaktivitet er ikke direkte omfattet af restriktionerne men selskabets ledelse vurderer på nuværende tidspunkt, at der vil være en negativ effekt på selskabets drift i 2020.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VBS Ejendomme 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. 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 i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 10-50 år | 0-50 % |

Anvendt regnskabspraksis

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

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 VBS Ejendomme 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 460.097 | 658.908 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -130.056 | -122.591 |
| Resultat før finansielle poster | 330.041 | 536.317 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 1.574 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -211.583 | -231.603 |
| Resultat før skat | 118.458 | 306.288 |
| Skat af årets resultat | -26.585 | -67.727 |
| Årets resultat | 91.873 | 238.561 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 91.873 | 238.561 |
| Disponeret i alt | 91.873 | 238.561 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 8.478.563 | 8.423.036 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.478.563</u> | <u>8.423.036</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>8.478.563</u> | <u>8.423.036</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 20.911 | 1.179 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 36.902 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 220 | 3.870 |
| Tilgodehavender i alt | <u>58.033</u> | <u>5.049</u> |
| Likvide beholdninger | <u>622.015</u> | <u>454.208</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>680.048</u> | <u>459.257</u> |
| Aktiver i alt | <u>9.158.611</u> | <u>8.882.293</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|----------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 Overført resultat | 2.479.005 | 2.387.132 |
| Egenkapital i alt | 2.604.005 | 2.512.132 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 746.487 | 683.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 746.487 | 683.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Deposita | 243.962 | 243.962 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 243.962 | 243.962 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 35.936 | 30.058 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.490.813 | 5.278.721 |
| Selskabsskat | 0 | 26.726 |
| Anden gæld | 37.408 | 107.694 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 5.564.157 | 5.443.199 |
| Gældsforpligtelser i alt | 5.808.119 | 5.687.161 |
| Passiver i alt | 9.158.611 | 8.882.293 |

6 Eventualposter

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 210.112 | 199.772 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.471</u> | <u>31.831</u> |
| | <u>211.583</u> | <u>231.603</u> |
| | | |
| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 9.641.122 | 9.641.122 |
| Tilgang i årets løb | <u>185.583</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>9.826.705</u> | <u>9.641.122</u> |
| Afskrivninger primo | -1.218.086 | -1.096.929 |
| Årets afskrivninger | <u>-130.056</u> | <u>-121.157</u> |
| Afskrivninger ultimo | <u>-1.348.142</u> | <u>-1.218.086</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>8.478.563</u> | <u>8.423.036</u> |
| | | |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | | |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 2.387.132 | 2.148.571 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>91.873</u> | <u>238.561</u> |
| | <u>2.479.005</u> | <u>2.387.132</u> |

Noter

| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 5. Deposita | | |
| Deposita i alt | 243.962 | 243.962 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Deposita i alt | <u>243.962</u> | <u>243.962</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>0</u> |

6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vejle Bilservice Holding ApS, CVR-nr. 26 71 05 29 som administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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