

VAKI Invest ApS

Langmarksvej 41

8700 Horsens

CVR-nr. 29 80 59 54

Årsrapport for 2018/19

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 16/09 2019

Klaus Christian Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

VAKI Invest ApS
Langmarksvej 41
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 80 59 54
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Stiftet: 3. januar 2007
Hjemsted: Horsens

Direktion

Klaus Christian Jensen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sydbank A/S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for VAKI Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. august 2019

Direktion

Klaus Christian Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i VAKI Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VAKI Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 22. august 2019

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og investeringer og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 61.916, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 174.649.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VAKI Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Udlejning

Nettoomsætningen ved udlejning af boligelejemål mv. indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Udlejning		242.270	238.820
Ejendomsudgifter		(108.332)	(96.156)
Andre eksterne omkostninger		(11.250)	(11.250)
Bruttoresultat		122.688	131.414
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(13.561)	(13.561)
Resultat før finansielle poster		109.127	117.853
Finansielle omkostninger	1	(25.651)	(28.364)
Resultat før skat		83.476	89.489
Skat af årets resultat	2	(21.560)	(22.660)
Årets resultat		61.916	66.829
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		61.916	66.829
		61.916	66.829

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.628.917	2.642.478
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.628.917</u>	<u>2.642.478</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.628.917</u>	<u>2.642.478</u>
Andre tilgodehavender		5.135	3.972
Tilgodehavender		<u>5.135</u>	<u>3.972</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.135</u>	<u>3.972</u>
Aktiver i alt		<u>2.634.052</u>	<u>2.646.450</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		24.649	(37.267)
Egenkapital	4	<u>174.649</u>	<u>112.733</u>
Ansvarlig lånekapital		421.900	421.900
Gæld til realkreditinstitutter		1.663.151	1.748.761
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.085.051</u>	<u>2.170.661</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	85.529	85.000
Banker		183.220	176.006
Skyldigt sambeskatningsbidrag		21.560	22.660
Anden gæld		13.503	11.250
Deposita		70.540	68.140
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>374.352</u>	<u>363.056</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.459.403</u>	<u>2.533.717</u>
Passiver i alt		<u>2.634.052</u>	<u>2.646.450</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	150.000	(37.267)	112.733
Årets resultat	0	61.916	61.916
Egenkapital 30. juni 2019	150.000	24.649	174.649

Noter til årsrapporten

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>25.651</u>	<u>28.364</u>
	<u>25.651</u>	<u>28.364</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>21.560</u>	<u>22.660</u>
	<u>21.560</u>	<u>22.660</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-
		ninger
		<u>2.737.405</u>
Kostpris 1. juli 2018		<u>2.737.405</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>2.737.405</u>
		94.927
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018		<u>13.561</u>
Årets afskrivninger		<u>108.488</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019		<u>108.488</u>
		<u>2.628.917</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		<u>2.628.917</u>
4 Egenkapital		
Virksomhedskapitalen består af 150 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.		

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2018</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2019</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	421.900	421.900	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.833.761</u>	<u>1.748.680</u>	<u>85.529</u>	<u>1.322.048</u>
	<u>2.255.661</u>	<u>2.170.580</u>	<u>85.529</u>	<u>1.322.048</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.749, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 2.629.