

VAKI Invest ApS

**Langmarksvej 41
8700 Horsens**

CVR-nr. 29 80 59 54

Årsrapport for 2016/17

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 09/11 2017

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 2016 - 30. juni 2017	8
Balance pr. 30. juni 2017	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 2016 - 30. juni 2017
Hjemsted: Horsens

Direktion

Klaus Christian Jensen, direktør
Allan Schjermer Nielsen

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 2016 - 30. juni 2017 for VAKI Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 13. oktober 2017

Direktion

Klaus Christian Jensen
direktør

Allan Schjermer Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i VAKI Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VAKI Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 13. oktober 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom og investeringer og dermed efter direktionens beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsrapportens note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 46.886, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 45.904.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af egenkapitalen. Ledelsen er opmærksom på, at det kan blive nødvendigt at tilføre ny kapital, hvis ikke driften kan generere det nødvendige overskud. Der henvises til årsrapportens note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VAKI Invest ApS for 2016/17 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.

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 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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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

Materielle anlægsaktiver 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. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 gældsmetode 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Udlejning		232.764	225.600
Ejendomsudgifter		(52.456)	(106.036)
Andre eksterne omkostninger		(49.117)	(17.120)
Bruttoresultat		131.191	102.444
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(13.561)	(13.561)
Resultat før finansielle poster		117.630	88.883
Finansielle omkostninger	3	(67.554)	(65.542)
Resultat før skat		50.076	23.341
Skat af årets resultat	4	(3.190)	0
Årets resultat		46.886	23.341
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		46.886	23.341
		46.886	23.341

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.656.039	2.669.600
Materielle anlægsaktiver	5	<u>2.656.039</u>	<u>2.669.600</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.656.039</u>	<u>2.669.600</u>
Aktiver i alt		<u>2.656.039</u>	<u>2.669.600</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		(104.096)	(150.982)
Egenkapital	6	<u>45.904</u>	<u>(982)</u>
Ansvarlig lånekapital		421.900	421.900
Banker		0	42.069
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.833.992</u>	<u>1.919.289</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.255.892</u>	<u>2.383.258</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	84.712	120.000
Banker		168.093	102.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.108	0
Selskabsskat		3.190	0
Deposita		<u>68.140</u>	<u>64.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>354.243</u>	<u>287.324</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.610.135</u>	<u>2.670.582</u>
Passiver i alt		<u>2.656.039</u>	<u>2.669.600</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	150.000	(150.982)	(982)
Årets resultat	0	46.886	46.886
Egenkapital 30. juni 2017	150.000	(104.096)	45.904

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Usikkerhed i forbindelse med going concern er beskrevet i ledelsesberetningen. Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af egenkapitalen. Ledelsen er opmærksom på, at det kan blive nødvendigt at tilføre ny kapital, hvis ikke driften kan generere det nødvendige overskud.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af grunde og bygninger fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkast.

Der fastlægges hvert år afkastkrav til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- Erfaringer med køb og salg samt belåning
- Ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2016/17 er afkastkravet fastlagt til 6,3 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed samt øvrigt indgåede lejemål. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Afkastkravet er på niveau med det af Colliers oplyste afkastkrav på 5,75 % for de standard beliggende ældre boligudlejningsejendomme i Horsens.

Men som følge af, at værdiansættelsen af grunde og bygninger er baseret på skøn samt forholdene på ejendomsmarkedet generelt, er der usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
	<u>67.554</u>	<u>65.542</u>
	<u>67.554</u>	<u>65.542</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.190	0
	<u>3.190</u>	<u>0</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2016	2.737.405
Kostpris 30. juni 2017	2.737.405
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	67.805
Årets afskrivninger	13.561
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	81.366
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>2.656.039</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2016</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	421.900	421.900	0	0
Banker	80.069	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.001.289</u>	<u>1.918.704</u>	<u>84.712</u>	<u>1.495.665</u>
	<u>2.503.258</u>	<u>2.340.604</u>	<u>84.712</u>	<u>1.495.665</u>

8 Eventualposter m.v.

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.341, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 2.656.