

**Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS**

Skyttehusgade 38, 7100 Vejle

CVR-nr. 30613732

**Årsrapport 2017**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2018

---

Nils Jensen  
Dirigent

**Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS**

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## **Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. maj 2018

#### **Direktion**

Nils Anders Jensen  
Direktør

## **Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS Skyttehusgade 38 7100 Vejle
Telefon	7583 5824
Telefax	7583 8785
CVR-nr.	30613732
Stiftelsesdato	10. juli 2007
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Nils Anders Jensen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Enghavevej 20 7100 Vejle

**Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er salg og udlejning i fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 132.826, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 4.938.280, og en egenkapital på kr. 1.522.409.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

**Brugstid      Restværdi**

Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Der afskrives ikke på bygninger og grunde.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>228.217</b>	<b>208.100</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-440	-440
<b>Driftsresultat</b>		<b>227.777</b>	<b>207.660</b>
Finansielle omkostninger		-57.177	-196.455
<b>Resultat før skat</b>		<b>170.600</b>	<b>11.205</b>
Skat af årets resultat		-37.774	-2.508
<b>Årets resultat</b>		<b>132.826</b>	<b>8.697</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		132.826	8.697
<b>Resultatdisponering</b>		<b>132.826</b>	<b>8.697</b>



Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	4.873.060	4.873.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.873.060</b>	<b>4.873.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.873.060</b>	<b>4.873.500</b>
Andre tilgodehavender		0	740
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>65.220</b>	<b>39.784</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.220</b>	<b>40.524</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.938.280</b>	<b>4.914.024</b>

**Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS**

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	3	951.925	951.925
Overført resultat	4	445.484	312.658
<b>Egenkapital</b>		<b>1.522.409</b>	<b>1.389.583</b>
Hensættelser til udskudt skat		677.600	677.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>677.600</b>	<b>677.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.496.006	2.588.003
Anden gæld		56.900	83.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.552.906</b>	<b>2.671.103</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		91.997	91.997
Selskabsskat		36.990	83
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.920	6.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		49.458	77.158
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>185.365</b>	<b>175.738</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.738.271</b>	<b>2.846.841</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.938.280</b>	<b>4.914.024</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS

### Noter

	2017	2016	
<b>1. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	1.796.352	1.575.253	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	221.099	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.796.352</b>	<b>1.796.352</b>	
Opskrivninger primo	3.079.788	3.079.788	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.079.788</b>	<b>3.079.788</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-2.640	-2.200	
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-440	-440	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.080</b>	<b>-2.640</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.873.060</b>	<b>4.873.500</b>	
Offentlig ejendomsværdi pr. 1/10 2017 udgør kr. 2.750.000.			
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>			
Saldo primo	951.925	951.925	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>951.925</b>	<b>951.925</b>	
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	312.658	303.961	
Årets tilgang	132.826	8.697	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>445.484</b>	<b>312.658</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.496.006	91.997	2.243.411
Anden gæld	56.900	56.900	
	<b>2.552.906</b>	<b>148.897</b>	<b>2.243.411</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			
Ingen			

**Ejendomsskabet af 10. juni 2007 Vejle ApS**

**Noter**

**2017**

**2016**

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er stillet sikkerhed kr. 2.688.000 i realkreditpantebrev.