

VM Ejendomsinvest ApS

Ålandsvej 7, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 16 82 60

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2016.

Villy Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for VM Ejendomsinvest 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.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 25. februar 2016

Direktion

Villy Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i VM Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VM Ejendomsinvest 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Viborg, den 25. februar 2016

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

VM Ejendomsinvest ApS

Ålandsvej 7

8800 Viborg

CVR-nr.: 31 16 82 60

Stiftet: 29. december 2007

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Villy Madsen

Revision

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Agerlandsvej 1

8800 Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VM Ejendomsinvest 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 samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter periodiseres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

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

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 VM Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles til nominel værdi.

Finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 949.582 | 946.651 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -232.049 | -227.626 |
| Driftsresultat | 717.533 | 719.025 |
| Finansielle indtægter | 58.487 | 38.597 |
| Finansielle omkostninger | -466.762 | -477.997 |
| Resultat før skat | 309.258 | 279.625 |
| 1 Skat af årets resultat | -65.000 | -58.000 |
| Årets resultat | 244.258 | 221.625 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 244.258 | 221.625 |
| Disponeret i alt | 244.258 | 221.625 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | <u>11.258.284</u> | <u>11.490.333</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.258.284</u> | <u>11.490.333</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>11.258.284</u> | <u>11.490.333</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 26.569 | 36.505 |
| 3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>1.267.232</u> | <u>1.139.304</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.293.801</u> | <u>1.175.809</u> |
| Likvide beholdninger | <u>41.409</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.335.210</u> | <u>1.175.809</u> |
| Aktiver i alt | <u>12.593.494</u> | <u>12.666.142</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 5 Reserve for opskrivninger | 394.000 | 394.000 |
| 6 Øvrige reserver | -590.285 | -736.869 |
| 7 Overført resultat | 1.916.411 | 1.672.153 |
| Egenkapital i alt | 1.845.126 | 1.454.284 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| 8 Hensættelser til udskudt skat | 505.000 | 399.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 505.000 | 399.000 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.067.104 | 8.218.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 802.055 | 960.871 |
| Anden langfristet gæld | 606.766 | 794.350 |
| 9 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 9.475.925 | 9.973.221 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 442.000 | 425.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 95.197 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 35.886 | 118.669 |
| Anden gæld | 191.524 | 200.771 |
| Periodeafgrænsningsposter | 98.033 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 767.443 | 839.637 |
| Gældsforpligtelser i alt | 10.243.368 | 10.812.858 |
| Passiver i alt | 12.593.494 | 12.666.142 |
| 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 11 Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------------------|-----------------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 65.000 | 58.000 |
| | <u>65.000</u> | <u>58.000</u> |
| | | |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Grunde og bygninger</u> |
| Kostpris primo | | 12.390.197 |
| Kostpris ultimo | | <u>12.390.197</u> |
| Opskrivninger primo | | 505.000 |
| Opskrivninger ultimo | | <u>505.000</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | | 1.404.864 |
| Årets afskrivninger | | 232.049 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | <u>1.636.913</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>11.258.284</u> |
| | | |
| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
| | | |
| 3. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | |
| Tilgode hos VM Anlæg A/S | 1.267.232 | 1.139.304 |
| | <u>1.267.232</u> | <u>1.139.304</u> |
| | | |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> | | |
|---|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 5. Reserve for opskrivninger | | | | |
| Reserve for opskrivninger primo | 394.000 | 379.000 | | |
| Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger | 0 | 15.000 | | |
| | <u>394.000</u> | <u>394.000</u> | | |
| 6. Øvrige reserver | | | | |
| Øvrige reserver primo | -736.869 | -656.573 | | |
| Årets regulering | 146.584 | -80.296 | | |
| | <u>-590.285</u> | <u>-736.869</u> | | |
| 7. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat primo | 1.672.153 | 1.450.528 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 244.258 | 221.625 | | |
| | <u>1.916.411</u> | <u>1.672.153</u> | | |
| 8. Hensættelser til udskudt skat | | | | |
| Hensættelser til udskudt skat primo | 399.000 | 344.000 | | |
| Udskudt skat af årets resultat | 65.000 | 58.000 | | |
| Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats | 0 | 12.000 | | |
| Udskudt skat vedrørende pengestrømsafdækning | 41.000 | -15.000 | | |
| | <u>505.000</u> | <u>399.000</u> | | |
| 9. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Gæld i alt</u> | <u>Gæld i alt</u> |
| | <u>første år</u> | <u>efter 5 år</u> | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 136.000 | 6.710.000 | 8.203.104 | 8.350.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 156.000 | 135.000 | 958.055 | 1.103.871 |
| Anden langfristet gæld | 150.000 | 0 | 756.766 | 944.350 |
| | <u>442.000</u> | <u>6.845.000</u> | <u>9.917.925</u> | <u>10.398.221</u> |

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 8.203 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 11.258 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut samt søsterselskabs gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 5.325 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 11.258 tkr.

11. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V.M. Viborg Holding ApS 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.