

**VM Ejendomsinvest ApS**  
Ålandsvej 7, 8800 Viborg

CVR-nr. 31 16 82 60

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2017.

---

Villy Madsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 1. maj 2017

**Direktion**

Villy Madsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i VM Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for VM Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets 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.

Viborg, den 1. maj 2017

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard  
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

**Revisor**

Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Agerlandsvej 1

8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2016, udviser et resultat på 139.643 kr. mod 244.258 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 2.155.488 kr.

### **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 indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

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 salgsomkostninger 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 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.

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

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>800.774</b>	<b>949.582</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-232.388	-232.049
<b>Driftsresultat</b>	<b>568.386</b>	<b>717.533</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50.368	46.081
Finansielle indtægter	0	12.406
Finansielle omkostninger	-457.484	-466.762
<b>Resultat før skat</b>	<b>161.270</b>	<b>309.258</b>
1 Skat af årets resultat	-21.627	-65.000
<b>Årets resultat</b>	<b>139.643</b>	<b>244.258</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	0
Overføres til overført resultat	89.643	244.258
<b>Disponeret i alt</b>	<b>139.643</b>	<b>244.258</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>11.127.745</u>	<u>11.258.284</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.127.745</u>	<u>11.258.284</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.127.745</u></b>	<b><u>11.258.284</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.378	26.569
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.367.364	1.267.232
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>13.297</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.402.039</u>	<u>1.293.801</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>41.409</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.402.039</u></b>	<b><u>1.335.210</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.529.784</u></b>	<b><u>12.593.494</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Reserve for opskrivninger	394.000	394.000
5 Øvrige reserver	-419.566	-590.285
6 Overført resultat	2.006.054	1.916.411
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.155.488</b>	<b>1.845.126</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	598.000	505.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>598.000</b>	<b>505.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.933.127	8.067.104
Gæld til pengeinstitutter	633.051	802.055
Anden langfristet gæld	288.047	606.766
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.854.225	9.475.925
7 Gældsforpligtelser	552.000	442.000
Gæld til pengeinstitutter	96.153	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.260	35.886
Anden gæld	192.056	191.524
Periodeafgrænsningsposter	79.602	98.033
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	922.071	767.443
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.776.296</b>	<b>10.243.368</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.529.784</b>	<b>12.593.494</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	-23.373	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>45.000</u>	<u>65.000</u>
	<b><u>21.627</u></b>	<b><u>65.000</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		12.390.197
Tilgang		<u>101.849</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>12.492.046</u></b>
Opskrivninger primo		<u>505.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>505.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		1.636.913
Årets afskrivninger		<u>232.388</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>1.869.301</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>11.127.745</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	<u>394.000</u>	<u>394.000</u>
	<b><u>394.000</u></b>	<b><u>394.000</u></b>

## Noter

		<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
<b>5. Øvrige reserver</b>				
Øvrige reserver primo		-590.285	-736.869	
Årets regulering		<u>170.719</u>	<u>146.584</u>	
		<b><u>-419.566</u></b>	<b><u>-590.285</u></b>	
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo		1.916.411	1.672.153	
Årets overførte overskud eller underskud		<u>89.643</u>	<u>244.258</u>	
		<b><u>2.006.054</u></b>	<b><u>1.916.411</u></b>	
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2016</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2015</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	134.000	6.295.000	8.067.127	8.203.104
Gæld til pengeinstitutter	168.000	0	801.051	958.055
Anden langfristet gæld	<u>250.000</u>	<u>0</u>	<u>538.047</u>	<u>756.766</u>
	<b><u>552.000</u></b>	<b><u>6.295.000</u></b>	<b><u>9.406.225</u></b>	<b><u>9.917.925</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 8.067 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 11.128 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 11.128 tkr.

### 9. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Villy Madsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-430373524180

IP: 78.156.107.10

2017-05-18 09:32:00Z

NEM ID 

## Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.1.78

2017-05-18 10:10:53Z

NEM ID 

## Villy Madsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-430373524180

IP: 78.156.107.10

2017-05-18 12:58:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C0XSO-DA2J5-VY254-2DLAB-N22IX-KA162

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>