

**Vangsøe Ejendomme ApS**  
Arresøvej 33 A  
8240 Risskov

**CVR-nr. 31 25 83 40**

**Årsrapport for**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**  
**(Selskabets 11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 15/12 2019

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Vangsøe Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 25. november 2019

Direktion:



Jan Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Vangsøe Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vangsøe Ejendomme 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 og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 etiske 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.

Aarhus, den 25. november 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Vangsøe Ejendomme ApS Arresøvej 33 A 8240 Risskov  CVR nr.: 31 25 83 40  Regnskabsår: 01.07 - 30.06
<b>Direktion:</b>	Jan Andersen
<b>Ejerforhold:</b>	100%, Vangsøe Holding ApS
<b>Revisor:</b>	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Vangsøe Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets 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.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	0-10 %

Der afskrives ikke på grunde.

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Depositum**

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>191.046</b>	<b>184.851</b>
Afskrivninger		33.178	32.568
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>157.868</b>	<b>152.283</b>
Finansielle omkostninger	1	78.620	91.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>79.248</b>	<b>60.768</b>
Skat af årets resultat	2	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>79.248</b>	<b>60.768</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		79.248	60.768
Overført fra tidligere år		62.892	2.124
<b>Til disposition</b>		<b>142.140</b>	<b>62.892</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		142.140	62.892
<b>I alt</b>		<b>142.140</b>	<b>62.892</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>3.310.254</u>	<u>3.262.149</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.310.254</u>	<u>3.262.149</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.310.254</u>	<u>3.262.149</u>
Likvide beholdninger		<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.340.254</u>	<u>3.292.149</u>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført overskud	3	142.140	62.892
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>267.140</b>	<b>187.892</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	2.150.059	2.270.087
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.150.059</b>	<b>2.270.087</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.000	120.000
Gæld til pengeinstitutter		129.792	76.098
Gæld til tilknyttede virksomheder		576.181	548.447
Anden gæld		97.083	89.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>923.055</b>	<b>834.169</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.073.114</b>	<b>3.104.257</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.340.254</b>	<b>3.292.149</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter	7		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		21.984	20.923
	Øvrige finansielle omkostninger		56.636	70.592
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>78.620</b>	<b>91.515</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	Årets aktuelle skat		0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	125.000	62.892	187.892
	Årets resultat	0	79.248	79.248
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>142.140</b>	<b>267.140</b>
<b>4</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	DLR Kredit		2.270.059	2.390.087
	Overført til kortfristet gæld		-120.000	-120.000
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>2.150.059</b>	<b>2.270.087</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 0 til betaling efter 5 år

### 5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

## Noter til årsrapporten

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 2.450 i ejendomme på Arresøvej 33A og 31C hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 3.230.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der givet ejerpantebrev tkr. 1.500 i ejendommen Arresøvej 33A og ejerpantebrev tkr. 200 i ejendommen Arresøvej 31C hvis regnskabsmæssige værdi udgør i alt tkr. 3.230.

### 7 **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Vangsø Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.