

**V-Ejendomme ApS**  
**Katrinegade 25, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

---

**CVR-nr. 31 48 58 00**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2016.

---

Henning Vedstesen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for V-Ejendomme 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. oktober 2016

### **Direktion**

Henning Vedstesen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i V-Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for V-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Kolding, den 31. oktober 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Peder Nygaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

V-Ejendomme ApS  
Katrinegade 25  
6000 Kolding

Telefon: 75509422

Telefax: 75506062

CVR-nr.: 31 48 58 00

Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Direktion**

Henning Vedstesen, Direktør

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 31. oktober 2016, på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af at eje Udlejningsejendomme samt forestå udlejning heraf.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 578 t.kr. mod 524 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 156 t.kr. mod 218 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for V-Ejendomme 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedrørende udlejningsejendomme og andre omkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

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

#### **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.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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	75 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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

### 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>577.873</b>	<b>524.020</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.541	-147.541
<b>Driftsresultat</b>	<b>430.332</b>	<b>376.479</b>
Andre finansielle indtægter	150.830	127.300
1 Øvrige finansielle omkostninger	-379.906	-215.344
<b>Resultat før skat</b>	<b>201.256</b>	<b>288.435</b>
2 Skat af årets resultat	-45.084	-70.346
<b>Årets resultat</b>	<b>156.172</b>	<b>218.089</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overføres til overført resultat	106.172	168.089
<b>Disponeret i alt</b>	<b>156.172</b>	<b>218.089</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Grunde og bygninger		11.143.007	11.290.548
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.143.007</u>	<u>11.290.548</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>11.143.007</u></b>	<b><u>11.290.548</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.812
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.868.078	3.215.588
Periodeafgrænsningsposter		6.823	5.910
Tilgodehavender i alt		<u>4.874.901</u>	<u>3.226.310</u>
Likvide beholdninger		<u>329</u>	<u>329</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.875.230</u></b>	<b><u>3.226.639</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.018.237</u></b>	<b><u>14.517.187</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Reserve for opskrivninger	5.453.429	5.453.429
6	Overført resultat	1.001.580	895.408
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.630.009</u></b>	<b><u>6.523.837</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.443.894	1.499.086
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.443.894</u></b>	<b><u>1.499.086</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	7.251.113	5.688.558
	Deposita	149.280	170.890
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.607	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.406.000</u>	<u>5.859.448</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	232.000	164.000
	Gæld til pengeinstitutter	78.139	242.917
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.997	0
	Gæld til associerede virksomheder	50.680	38.830
	Selskabsskat	155.808	153.621
	Anden gæld	18.710	35.448
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>538.334</u>	<u>634.816</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.944.334</u></b>	<b><u>6.494.264</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.018.237</u></b>	<b><u>14.517.187</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.740	0
Andre finansielle omkostninger	378.166	215.344
	<b><u>379.906</u></b>	<b><u>215.344</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	100.276	102.531
Årets regulering af udskudt skat	-55.192	-32.185
	<b><u>45.084</u></b>	<b><u>70.346</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		11.864.171
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>11.864.171</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		573.623
Årets afskrivninger		147.541
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>721.164</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>11.143.007</u></b>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	5.453.429	5.453.429
	<b><u>5.453.429</u></b>	<b><u>5.453.429</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	895.408	727.319
Årets overførte overskud eller underskud	<u>106.172</u>	<u>168.089</u>
	<b><u>1.001.580</u></b>	<b><u>895.408</u></b>

**7. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte primo	50.000	49.200
Udloddet udbytte	-50.000	-49.200
Udbytte for regnskabsåret	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**8. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	232.000	6.300.853	7.483.113	5.852.558
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>149.280</u>	<u>170.890</u>
	<b><u>232.000</u></b>	<b><u>6.300.853</u></b>	<b><u>7.632.393</u></b>	<b><u>6.023.448</u></b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.483 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 11.143 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt for bankens mellemværende med associeret virksomhed Dapa A/S. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.