

V-Ejendomme ApS
Katrinegade 25, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. juli 2016 - 30. juni 2017

CVR-nr. 31 48 58 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017.

Henning Vedstesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. november 2017

Direktion

Henning Vejlgård Vedstesen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i V-Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for V-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 27. november 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35478

Selskabsoplysninger

Selskabet

V-Ejendomme ApS
Katrinegade 25
6000 Kolding

Telefon: 75509422

Telefax: 75506062

CVR-nr.: 31 48 58 00

Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Direktion

Henning Vejlgård Vedstesen, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 564 t.kr. mod 578 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 321 t.kr. mod 156 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 udlejningsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningssejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningssejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	563.572	577.873
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-147.540	-147.541
Driftsresultat	416.032	430.332
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	146.050	150.830
1 Øvrige finansielle omkostninger	-144.543	-379.906
Resultat før skat	417.539	201.256
Skat af årets resultat	-96.488	-45.084
Årets resultat	321.051	156.172
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
Overføres til overført resultat	271.051	106.172
Disponeret i alt	321.051	156.172

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	10.995.467	11.143.007
	<u>10.995.467</u>	<u>11.143.007</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		
	<u>10.995.467</u>	<u>11.143.007</u>
Anlægsaktiver i alt		
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.768	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.992.628	4.868.078
Periodeafgrænsningsposter	0	6.823
	<u>4.997.396</u>	<u>4.874.901</u>
Tilgodehavender i alt		
	8.494	329
Likvide beholdninger		
	<u>5.005.890</u>	<u>4.875.230</u>
Omsætningsaktiver i alt		
Aktiver i alt	<u>16.001.357</u>	<u>16.018.237</u>

Balance 30. juni

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>		
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overkurs ved emission	5.453.429	5.453.429
4 Overført resultat	1.272.631	1.001.580
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000
	6.901.060	6.630.009
Egenkapital i alt		
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.410.660	1.443.894
	1.410.660	1.443.894
Hensatte forpligtelser i alt		
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.016.558	7.251.113
Deposita	158.839	149.280
	7.175.397	7.400.393
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
6 Gældsforpligtelser	234.200	232.000
Gæld til pengeinstitutter	0	78.139
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.997	5.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.629	2.997
Gæld til associerede virksomheder	52.046	50.680
Selskabsskat	178.368	155.808
Anden gæld	24.000	18.710
	514.240	543.941
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	7.689.637	7.944.334
Gældsforpligtelser i alt		
	16.001.357	16.018.237
Passiver i alt		

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016/17	2015/16		
1. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.516	1.740		
Andre finansielle omkostninger	143.027	378.166		
	144.543	379.906		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
3. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission primo	5.453.429	5.453.429		
	5.453.429	5.453.429		
4. Overført resultat				
Overført resultat primo	1.001.580	895.408		
Årets overførte overskud eller underskud	271.051	106.172		
	1.272.631	1.001.580		
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	50.000	50.000		
Udloddet udbytte	-50.000	-50.000		
Udbytte for regnskabsåret	50.000	50.000		
	50.000	50.000		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2017	Gæld i alt 30/6 2016
Gæld til realkreditinstitutter	234.200	6.050.802	7.250.758	7.483.113
Deposita	0	158.840	158.840	149.280
	234.200	6.209.642	7.409.598	7.632.393

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.251 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 10.995 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.