

**Per Vandborg Ejendomme ApS**

Låsbyvej 50  
8464 Galten

**CVR-nr. 31 60 65 86**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14/09 2016

---

Jes Statager Vandborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Per Vandborg Ejendomme ApS  
Låsbyvej 50  
8464 Galten

CVR-nr.: 31 60 65 86  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Jes Statager Vandborg

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Per Vandborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 9. september 2016

### Direktion

Jes Statager Vandborg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Per Vandborg Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Per Vandborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Horsens, den 9. september 2016

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 410.046, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.984.309.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Dagsværdi af investeringsejendomme der henvises til note 1.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Per Vandborg Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsomkostninger, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehaver, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(178.582)</b>	<b>897.028</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(10.927)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>(189.509)</b>	<b>897.028</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>(91.965)</u>	<u>(55.589)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(281.474)</b>	<b>841.439</b>
Finansielle indtægter	3	141.615	145.006
Finansielle omkostninger	4	<u>(385.842)</u>	<u>(1.584.264)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(525.701)</b>	<b>(597.819)</b>
Skat af årets resultat	5	<u>115.655</u>	<u>(64.753)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(410.046)</u></b>	<b><u>(662.572)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(410.046)</u>	<u>(662.572)</u>
		<b><u>(410.046)</u></b>	<b><u>(662.572)</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.000.000</b></u>	<u><b>12.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.000.000</b></u>	<u><b>12.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>11.383</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11.383</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>21.970</b></u>	<u><b>17.445</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>33.353</b></u>	<u><b>17.445</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>12.033.353</b></u>	<u><b>12.017.445</b></u>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		134.000	134.000
Overført resultat		2.850.309	(473.315)
<b>Egenkapital</b>	6	<u>2.984.309</u>	<u>(339.315)</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.157.995	1.273.650
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>1.157.995</u>	<u>1.273.650</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.541.180	6.001.045
Deposita		212.500	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<u>5.753.680</u>	<u>6.001.045</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	450.312	447.436
Gæld til tilknyttede virksomheder		876.400	3.733.671
Anden gæld		810.657	900.958
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.137.369</u>	<u>5.082.065</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>7.891.049</u>	<u>11.083.110</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>12.033.353</u>	<u>12.017.445</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	134.000	(473.316)	(339.316)
Årets resultat	0	(410.046)	(410.046)
Tilskud fra koncern	0	3.733.671	3.733.671
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u>134.000</u></b>	<b><u>2.850.309</u></b>	<b><u>2.984.309</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommene bl.a. ud fra:

udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype  
erfaringer med køb og salg samt belåning  
ændringer i den enkelt ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen fastlagt afkastkravet på 7,5 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

En forudsætning for værdien er endvidere at de nuværende lejekontrakter opretholdes, da markedsværdien af produktionsbygninger i det nuværende marked kan være svære at værdiansætte.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	10.927	0
	<u>10.927</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Kursreguleringer indtægter	15.536	0
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	126.079	145.006
	<u>141.615</u>	<u>145.006</u>



## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.400	139.500
Andre finansielle omkostninger	369.442	1.439.988
Kursreguleringer omkostninger	0	4.776
	<u>385.842</u>	<u>1.584.264</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	(115.655)	64.753
	<u>(115.655)</u>	<u>64.753</u>

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 134.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015	1.273.650	1.208.897
Hensat i året	0	64.753
Anvendt i året	<u>(115.655)</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016</b>	<b><u>1.157.995</u></b>	<b><u>1.273.650</u></b>
Materielle anlægsaktiver	1.968.598	1.882.169
Prioritetsgæld	(52.846)	(51.094)
Skattemæssigt underskud	<u>(757.757)</u>	<u>(557.425)</u>
	<b><u>1.157.995</u></b>	<b><u>1.273.650</u></b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2015</u>	<u>30. juni 2016</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.448.481	5.991.492	450.312	3.483.065
Deposita	<u>0</u>	<u>212.500</u>	<u>0</u>	<u>212.500</u>
	<b><u>6.448.481</u></b>	<b><u>6.203.992</u></b>	<b><u>450.312</u></b>	<b><u>3.695.565</u></b>

## 9 Eventualposter mv.

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

## Noter til årsrapporten

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.991, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 12.000. Til sikkerhed for gæld til Nordea er der givet pant som udgør t.kr. 5.000.