
VFC Ejendomme ApS

Lundagervej 25, 8722 Hedensted

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/4 - 31/3)

CVR-nr. 32 26 88 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/8 2016

Keld Norup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 6

Balance 31. marts 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 for VFC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 31. august 2016

Direktion

Vagn Clausen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i VFC Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VFC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Trekantområdet, den 31. august 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

VFC Ejendomme ApS
Lundagervej 25
8722 Hedensted

CVR-nr.: 32 26 88 46
Regnskabsperiode: 1. april - 31. marts
Hjemstedskommune: Hedensted

Direktion

Vagn Clausen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Advokat

Skov Advokater, Advokataktieselskab
Havneparken 4
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Årsrapporten for VFC Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive erhvervsvirksomhed ved ejendomsbesiddelse og udlejning af samme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 554.849, og selskabets balance pr. 31. marts 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.377.862.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.755.060	1.942.553
Personaleomkostninger	1	-203.792	-208.548
Resultat før finansielle poster		1.551.268	1.734.005
Finansielle indtægter	2	26.096	3.442
Finansielle omkostninger	3	-848.079	-1.208.871
Resultat før skat		729.285	528.576
Skat af årets resultat	4	-174.436	-209.573
Årets resultat		554.849	319.003

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		554.849	319.003
		554.849	319.003

Balance 31. marts

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		47.843.475	44.411.731
Materielle anlægsaktiver	5	47.843.475	44.411.731
Anlægsaktiver		47.843.475	44.411.731
Tilgodehavender fra salg		91.877	0
Andre tilgodehavender		8.693	96.285
Udskudt skatteaktiv		483.082	0
Periodeafgrænsningsposter		82.484	90.429
Tilgodehavender		666.136	186.714
Likvide beholdninger		64.398	4.634
Omsætningsaktiver		730.534	191.348
Aktiver		48.574.009	44.603.079

Balance 31. marts

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		377.862	1.963.442
Egenkapital	6	1.377.862	2.963.442
Gæld til realkreditinstitutter		27.498.066	28.525.856
Anden gæld		944.067	904.164
Langfristede gældsforpligtelser	7	28.442.133	29.430.020
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.010.219	947.939
Kreditinstitutter		0	14.026
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.985	197.333
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.693.633	11.025.563
Anden gæld		2.923.177	24.756
Kortfristede gældsforpligtelser		18.754.014	12.209.617
Gældsforpligtelser		47.196.147	41.639.637
Passiver		48.574.009	44.603.079
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Finansielle instrumenter	9		
Ejerforhold	10		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	180.270	183.600
Pensioner	21.600	22.032
Andre omkostninger til social sikring	1.080	1.080
Andre personaleomkostninger	842	1.836
	203.792	208.548
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	26.096	3.442
	26.096	3.442
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	309.930	300.903
Andre finansielle omkostninger	538.149	907.968
	848.079	1.208.871
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	209.573
Årets udskudte skat	-483.082	0
	-483.082	209.573
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	174.436	209.573
Skat af egenkapitalbevægelser	-657.518	0
	-483.082	209.573

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. april	44.411.731
Tilgang i årets løb	3.431.744
Kostpris 31. marts	47.843.475
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	47.843.475

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. april	1.000.000	1.963.442	2.963.442
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-2.797.947	-2.797.947
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	657.518	657.518
Årets resultat	0	554.849	554.849
Egenkapital 31. marts	1.000.000	377.862	1.377.862

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	22.614.800	23.287.092
Mellem 1 og 5 år	4.883.266	5.238.764
Langfristet del	<u>27.498.066</u>	<u>28.525.856</u>
Inden for 1 år	<u>1.010.219</u>	<u>947.939</u>
	<u>28.508.285</u>	<u>29.473.795</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	944.067	904.164
Langfristet del	<u>944.067</u>	<u>904.164</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>2.923.177</u>	<u>24.756</u>
	<u>3.867.244</u>	<u>928.920</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	47.844.000	44.412.000

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskabet hæfter soldarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for VAC Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere soldarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Finansielle instrumenter

Omfanget og arten af selskabets finansielle instrumenter fremgår af resultatopgørelsen og balancen i henhold til den anvendte regnskabspraksis. Nedenfor gives oplysninger om betingelser, der kan påvirke beløb, betalingstidspunkt eller pålidelighed af fremtidige betalinger, hvor sådanne oplysninger ikke direkte fremgår af årsrapporten for selskabet eller følger almindelig sædvane:

	<u>31. marts</u> <u>2016</u>	<u>Betalingsstrøm</u>	<u>Vilk</u> <u>år</u>
Renteswap DKK 23.300.000	-2.797.947	Ophør 31-03-2042	

10 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

VHF Holding ApS, Lundagervej 25, 8722 Hedensted

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VFC Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 sambeskattet med VAC Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. marts 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved

Regnskabspraksis

hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi 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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.