

VERA INVEST ApS

Lille Blødevej 1
3600 Frederikssund

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2018

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VERA INVEST ApS
Lille Blødevej 1
3600 Frederikssund

CVR-nr: 32346669
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Vera Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 19/02/2017

Direktion

Joakim Roy Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VERA INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VERA INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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. 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.

Vejle, 19/02/2018

Carsten Thomsen , mne1341
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet opfører ejendomme til boligudlejning samt forestår udlejning og administration heraf.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 3.909.879, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.231.854. Vi anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTOFORTJENESTE:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor lejeindtægter er forfalden.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til administration.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter omkostninger til ejendommens drift, ejendomsskatter, renhold, forsikringer, vedligeholdelse og øvrige poster.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering indgår i resultatopgørelsen under værdiregulering.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelse. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Der er anvendt følgende beregningsmodel:

Afkastkrav	Værdi af ejendom
6,75	4.075.000
7,35	3.750.000
7,75	3.550.000

Der er anvendt et afkastkrav på 7,35.
Låneomkostninger afskrives over 1 år.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Aktier og anparter i datterselskaber indregnes til den indre værdi i selskaberne. Den andel af årets resultat, der ikke er udloddet som udbytte, indregnes som opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen.

Øvrige værdipapirer indregnes til anskaffelsessum eller kursen pr. balancedagen, såfremt denne er lavere.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi.

GÆLDSPOSTER:

Gælden er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet på grundlag af årets resultat, reguleret for skattemæssige dispositioner.

KONCERNREGNSKAB:

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	3.795.129	2.265.851
Bruttoresultat		3.795.129	2.265.851
Bruttofortjeneste/Bruttotab		249.396	181.120
Resultat af ordinær primær drift		4.044.525	2.446.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-44.160	0
Andre finansielle indtægter		4.979	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-17.920	0
Andre finansielle omkostninger		-34.910	-139.194
Ordinært resultat før skat		3.952.514	2.307.777
Skat af årets resultat	3	-42.635	-24.000
Årets resultat		3.909.879	2.283.777
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.000	55.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.295.129	2.165.851
Overført resultat		509.750	62.926
I alt		3.909.879	2.283.777

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		3.750.000	3.794.160
Materielle anlægsaktiver i alt		3.750.000	3.794.160
Kapitalandele i associerede virksomheder		7.623.073	4.327.944
Andre værdipapirer og kapitalandele		349.387	51.903
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	7.972.460	4.379.847
Anlægsaktiver i alt		11.722.460	8.174.007
Periodeafgrænsningsposter		3.100	2.900
Tilgodehavender i alt		3.100	2.900
Likvide beholdninger		239.371	447.644
Omsætningsaktiver i alt		242.471	450.544
Aktiver i alt		11.964.931	8.624.551

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Reserve for opskrivninger		7.423.073	4.127.944
Overført resultat		600.781	91.031
Forslag til udbytte		108.000	55.000
Egenkapital i alt		8.231.854	4.373.975
Gæld til realkreditinstitutter		2.929.543	2.955.685
Deposita		106.971	121.329
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.036.514	3.077.014
Gæld til realkreditinstitutter		25.600	26.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		405.189	889.578
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		265.774	257.984
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		696.563	1.173.562
Gældsforpligtelser i alt		3.733.077	4.250.576
Passiver i alt		11.964.931	8.624.551

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	100.000	4.127.944	91.031	55.000	4.373.975
Betalt udbytte	0	0	0	-52.000	-52.000
Årets resultat	0	3.295.129	509.750	105.000	3.909.879
Egenkapital, ultimo	100.000	7.423.073	600.781	108.000	8.231.854

Direktør Joakim Rasmussen, Frederikssund ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2017 kr.	2016 tkr.
RR Byg ApS	2.795.129	2.266
Nedskrivning, tilbageført	1.000.000	0
	<u>3.795.129</u>	<u>2.266</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2017 kr.	2016 kr.
Ejendom	44.160	0
	<u>44.160</u>	<u>0</u>

3. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 22.635 i selskabsskat.

	2017 kr.	2016 tkr.
Regulering tidligere år	-1.365	0
Skat af årets resultat	44.000	24
	<u>42.635</u>	<u>24</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2017 kr.	2016 tkr.
RR Byg ApS - 100% ejerandel	13.623.073	11.328
Nedskrivning	-6.000.000	-7.000
Øvrige værdipapirer	349.387	52
	<u>7.972.460</u>	<u>4.380</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag i 2018	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetslån	2.981.865	2.955.144	25.600	2.814.000
	2.981.865	2.955.144	25.600	2.814.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskab.

Selskabet kan ifalde hæftelse for selskabsskat i datterselskaberne.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har 1 ansat direktør uden vederlag.