

VEHO Invest ApS
Bolkærvej 8, 6830 Nørre Nebel

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 32 64 62 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2017.

Hans Otto Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for VEHO Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 19. juni 2017

Direktion

Hans Otto Jensen

Bjarne Manø Hornbæk Vendelboe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i VEHO Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VEHO Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 19. juni 2017

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

VEHO Invest ApS
Bolkærvej 8
6830 Nørre Nebel

Telefon: 40 19 90 29/20 87 25 20

E-mail: vehoinvest@gmail.com

CVR-nr.: 32 64 62 20

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Hans Otto Jensen
Bjarne Manø Hornbæk Vendelboe

Revisor

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Bankforbindelse

Danske Andelskassers Bank, Otto Frellos Plads 4, 6800 Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering, handel samt køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 190.135 kr. mod 159.818 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -137.931 kr. mod 180.927 kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket med 62.480 kr. i regulering af udskudt skat. Egenkapitalen er primo nedskrevet med 128.074 kr., som en regulering af ikke afsat udskudt skat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VEHO Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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 administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	190.135	159.818
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-284.000	121.549
Driftsresultat	-93.865	281.367
1 Øvrige finansielle omkostninger	-82.152	-82.204
Resultat før skat	-176.017	199.163
2 Skat af årets resultat	38.086	-18.236
Årets resultat	-137.931	180.927
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	180.927
Disponeret fra overført resultat	-137.931	0
Disponeret i alt	-137.931	180.927

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	3.845.000	4.129.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.845.000</u>	<u>4.129.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.845.000</u>	<u>4.129.000</u>
Aktiver i alt	<u>3.845.000</u>	<u>4.129.000</u>
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	<u>368.353</u>	<u>634.358</u>
Egenkapital i alt	<u>493.353</u>	<u>759.358</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>65.594</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>65.594</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.137.027	2.309.991
Deposita	<u>73.300</u>	<u>81.800</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.210.327</u>	<u>2.391.791</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	171.151	85.543
Gæld til pengeinstitutter	51.702	30.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	12.000
Selskabsskat	23.738	18.236
Anden gæld	<u>816.135</u>	<u>831.772</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.075.726</u>	<u>977.851</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.286.053</u>	<u>3.369.642</u>
Passiver i alt	<u>3.845.000</u>	<u>4.129.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
1. Øvrige finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	82.152	82.204	
	<u>82.152</u>	<u>82.204</u>	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	23.738	18.236	
Årets regulering af udskudt skat	-62.480	0	
Regulering af tidligere års skat	656	0	
	<u>-38.086</u>	<u>18.236</u>	
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	
3. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar 2016	3.160.000	3.160.000	
Kostpris 31. december 2016	<u>3.160.000</u>	<u>3.160.000</u>	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	969.000	847.451	
Årets regulering til dagsværdi	-284.000	121.549	
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>685.000</u>	<u>969.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.845.000</u>	<u>4.129.000</u>	
4. Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	634.358	759.358
Primo korrektion	0	-128.074	-128.074
Årets overførte overskud eller underskud	0	-137.931	-137.931
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>368.353</u>	<u>493.353</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	171.151	1.771.018	2.308.178	2.395.534
Deposita	0	73.300	73.300	81.800
	<u>171.151</u>	<u>1.844.318</u>	<u>2.381.478</u>	<u>2.477.334</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.308 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.845 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.