

Ejendommen Vængesgårdsvej 12 ApS

CVR. nr. 33042353

Vængesgårdsvej 12

4780 Stege

Årsrapport for 2016

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017

Dirigent Sten Lekven

10022-JJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendommen Vængesgårdsvej 12 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 31. maj 2017

Direktion

Sten Lekven
Direktør

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING
AF FINANSIELLE OPLYSNINGER:****Til direktionen i Ejendommen Vængesgårdsvej 12 ApS**

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for Ejendommen Vængesgårdsvej 12 ApS på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter balancen pr. 31. december 2016 for Ejendommen Vængesgårdsvej 12 ApS, resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 2016 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med den internationale standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vor ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i 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 opstilling 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.

Næstved, den 31. maj 2017

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:

Ejendommen Vængesgårdsvej 12 ApS
Vængesgårdsvej 12
4780 Stege

CVR. nr.: 33042353
Stiftelsesdato: 14. juni 2010
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion:

Sten Lekven, Direktør

Revisor:

Engelsted Petersen
Statsautoriserede revisorer
Farvergade 9 B
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed samt anden lignende virksomhed efter direktionens skøn

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016 været tilfredsstillende.
Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.
Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Den fremtidige udvikling:

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:

Regnskabsklasse:

Årsrapporten for Ejendommen Vængesgårdsvej 12 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta:

Årsrapporten er aflagt 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste og -tab:

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver:

Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

Bygninger	50 år
Grunden afskrives ikke	

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og udgifter:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat:

Årets skat, 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.

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		130.392	133.847
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-82.045	-82.045
Driftsresultat		48.347	51.802
Finansielle indtægter		18.844	9.074
Finansielle udgifter		-27.265	-30.083
Resultat før skat		39.926	30.793
Skat af årets resultat	1	-9.194	37.308
Årets resultat		30.732	68.101
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		30.732	68.101
		30.732	68.101

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger	2	4.425.685	4.507.730
Materielle anlægsaktiver		4.425.685	4.507.730
ANLÆGSAKTIVER I ALT		4.425.685	4.507.730
Andre tilgodehavender		591.433	480.520
Tilgodehavender		591.433	480.520
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		591.433	480.520
AKTIVER I ALT		5.017.118	4.988.250

BALANCE 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		336.017	336.017
Overført resultat		391.386	360.654
EGENKAPITAL I ALT	3	807.403	776.671
Hensættelser til udskudt skat		656.698	667.499
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		656.698	667.499
Gæld til realkreditinstitutter		3.501.959	3.501.959
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.501.959	3.501.959
Selskabsskat		9.997	8.363
Anden gæld		41.061	33.758
Kortfristede gældsforpligtelser		51.058	42.121
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		3.553.017	3.544.080
PASSIVER I ALT		5.017.118	4.988.250
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		

NOTER

	2016	2015
1. Skat af årets resultat		
Årets skat	19.997	18.363
Udskudt skat	-10.801	-55.767
Skat, tidligere år	-2	96
	9.194	-37.308

2. Grunde og bygninger:

Kostpris primo	5.000.000	5.000.000
Kostpris ultimo	5.000.000	5.000.000

Af- og nedskrivninger primo	-492.270	-410.225
Årets afskrivninger	-82.045	-82.045
Af- og nedskrivninger ultimo	-574.315	-492.270

Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.425.685	4.507.730
-------------------------------------	------------------	------------------

3. Egenkapital:

	1/1 2016	Årets resultat	31/12 2016
Selskabskapital	80.000	0	80.000
Overkurs ved emission	336.017	0	336.017
Overført resultat	360.654	30.732	391.386
	776.671	30.732	807.403

Selskabskapitalen er fordelt på 80 anparter a kr. 1.000.

4. Langfristede gældsforpligtelser:

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.501.959	0	3.501.959
	3.501.959	0	3.501.959

NOTER

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentligt for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Ejendommen er værdiansat til kostpris med fradrag af afskrivninger. Det er ledelsens opfattelse, at den anvendte regnskabspraksis giver et retvisende udtryk for ejendommens værdi, og at den bogførte værdi mindst svarer til ejendommens reelle værdi. Grundet den aktuelle markedssituation kan ejendommens faktiske handelsværdi dog afvige herfra.

6. Eventualposter m.v.:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i ejendommene.

Derudover er der udstedt pantebrev på kr. 1.800.000 til sikkerhed for bankengagement i Scan-Lekven Design ApS.