

# **VMH Ejendomme ApS**

Bødkervej 1, 5750 Ringe

Årsrapport for  
1. oktober 2015 - 30. september 2016  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13/1 2017

---

Vukasin Marinovic  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	11
Balance pr. 30. september 2016	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for VMH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 12. december 2016

### **Direktion**

Vukasin Marinovic  
adm. direktør

Milan Marinovic  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i VMH Ejendomme ApS*

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VMH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 12. december 2016

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VMH Ejendomme ApS Bødkervej 1 5750 Ringe  CVR-nr.: 33 07 72 03 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Stiftet: 1. august 2010 Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
<b>Direktion</b>	Vukasin Marinovic, adm. direktør Milan Marinovic, direktør
<b>Modervirksomhed</b>	Jugo-Dan Ejendomme ApS
<b>Revisor</b>	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til erhvervs- og beboelsesformål.

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

Investeringsejendomme er indregnet i årsrapporten til 5.697 t.kr., svarende til et gennemsnitlig afkast på 6,97%. Eventuelle ændringer i markedsrenten samt ændringer i investors afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommenes værdi. Der henvises til omtalen i note 5.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 4.087, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.179.775.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende efter omstændighederne.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for VMH Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

### **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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og omkostninger vedrørende investerings- ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende ejendomsdrift, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forsikringer m.v. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **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, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelsen til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsespris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

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. Øvrige omkostninger indregnes i resultatopgørelsen under 'Omkostninger vedrørende investeringsejendomme'

Investeringsjendomme 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 'Værdireguleringer af investeringsejendomme'.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>256.780</b>	<b>351</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>21.590</u>	<u>-536</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>278.370</b>	<b>-185</b>
Finansielle indtægter	2	25.392	22
Finansielle omkostninger	3	<u>-255.883</u>	<u>-196</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.879</b>	<b>-359</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-43.792</u>	<u>126</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.087</u></b>	<b><u>-233</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>4.087</u>	<u>-233</u>
		<b><u>4.087</u></b>	<b><u>-233</u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendomme	5	<u>5.696.695</u>	<u>5.676</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.696.695</u></b>	<b><u>5.676</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.696.695</u></b>	<b><u>5.676</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.096	54
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		533.113	506
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.851</u>	<u>11</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>553.060</u></b>	<b><u>571</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>553.060</u></b>	<b><u>571</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>6.249.755</u></u></b>	<b><u><u>6.247</u></u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>679.775</u>	<u>676</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6</b>	<b><u>1.179.775</u></b>	<b><u>1.176</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>130.300</u>	<u>86</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>130.300</u></b>	<b><u>86</u></b>
Erhvervslån		0	565
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.953.251</u>	<u>2.760</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>2.953.251</u></b>	<b><u>3.325</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	120.574	223
Kassekredit		460.119	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.239.266	1.088
Selskabsskat		35.518	36
Anden gæld		<u>130.952</u>	<u>313</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.986.429</u></b>	<b><u>1.660</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.939.680</u></b>	<b><u>4.985</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>6.249.755</u></b>	<b><u>6.247</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>21.590</u>	<u>-536</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>21.590</b></u>	<u><b>-536</b></u>
	<u><b>21.590</b></u>	<u><b>-536</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	<u>25.392</u>	<u>22</u>
	<u><b>25.392</b></u>	<u><b>22</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	56.550	49
Andre finansielle omkostninger	<u>199.333</u>	<u>147</u>
	<u><b>255.883</b></u>	<u><b>196</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-508	36
Årets udskudte skat	44.300	-146
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-16</u>
	<u><b>43.792</b></u>	<u><b>-126</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober	<u>5.177.700</u>
Kostpris 30. september	<u>5.177.700</u>
Værdireguleringer 1. oktober	497.405
Årets værdireguleringer	<u>21.590</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>518.995</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u><u>5.696.695</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ændringer i afkastatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>6,47</u>	<u>6,97</u>	<u>7,47</u>
Dagsværdi	<u>6.132.460</u>	<u>5.696.695</u>	<u>5.319.265</u>
Ændring i dagsværdi	<u>435.765</u>	<u>0</u>	<u>-377.430</u>



## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	500.000	675.688	1.175.688
Årets resultat	0	4.087	4.087
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>679.775</b>	<b>1.179.775</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober	Gæld 30. september	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Erhvervslån	625.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.922.689	3.073.825	120.574	2.470.129
	<b>3.547.689</b>	<b>3.073.825</b>	<b>120.574</b>	<b>2.470.129</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 5.350 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 5.697 t.kr. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for Jugo-Dan Ejendomme ApS og Jugo-Dan A/S mellemværender med Danske Andelskassers Bank. Selskabernes bankgæld pr. 30. september 2016 udgør henholdsvis 1.494 t.kr. og 2.107 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernselskaberne, Jugo-Dan A/S, Jugo-Dan Ejendomme ApS, Jugo-Dan Ingeniør & Handelsfirma A/S, Milan Marinovic Holding ApS og Vukasin Marinovic Holding ApS mellemværender med Danske Andelskassers Bank. Selskabernes bankgæld udgør pr. 30. september 2016 henholdsvis 2.107 t.kr., 1.494 t.kr., 0 t.kr., 0 t.kr. og 1.501 t.kr.

Selskabet indgår i sambeskatningen med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen pr. 30. september 2016 udgør 0 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.074 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 5.697 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på nom. 5.350 t.kr. i ovenstående investeringsejendomme til sikkerhed for mellemværender med Danske Andelskassers Bank. Den samlede bankgæld pr. 30. september 2016 udgør 460 t.kr.

Der er stillet bankgaranti overfor realkreditinstitutter på 186 t.kr.