



**Venfac ApS
Marøgelhøj 10
8520 Lystrup**

CVR-nummer: 33 24 42 82

**ÅRSRAPPORT
2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Venfac ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 6. marts 2019

Direktion

Frederik Venning

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Venfac ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Venfac ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 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.

Åbyhøj, den 6. marts 2019

ECO Revision ApS
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll
Registreret revisor
mne418

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Venfac ApS Marøgelhøj 10 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 33 24 42 82 Stiftet: 6. oktober 2010 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Venning
Revisor	ECO Revision ApS Søren Frichs Vej 38K 8230 Åbyhøj
Væsentligste aktivitet	Selskabets aktivitet er erhvervelse og udlejning af ejendomme samt at yde ejendomsserive og efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Venfac ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Leasing

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er indregnet med produktionsprincippet som indtægtsgrundlag. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, herunder feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til sociale sikring mv. I personaleomkostning er der fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstid og restværdi.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	712.171	578.703
1 Personaleomkostninger.....	-100.449	-142.473
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-7.990	-7.990
	603.732	428.240
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	603.732	428.240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	865.815	338.425
	1.469.547	766.665
DRIFTSRESULTAT	1.469.547	766.665
Andre finansielle indtægter	104	0
Andre finansielle omkostninger.....	-177.099	-108.259
	1.292.552	658.406
RESULTAT FØR SKAT	1.292.552	658.406
2 Skat af årets resultat.....	-286.391	-148.482
	1.006.161	509.924
ÅRETS RESULTAT	1.006.161	509.924
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.006.161	509.924
	1.006.161	509.924
DISPONERET I ALT	1.006.161	509.924

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
3 Grunde og bygninger	10.100.000	5.250.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.177	33.167
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	10.125.177	5.283.167
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	10.125.177	5.283.167
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	101.308	79.539
Andre tilgodehavender	63.765	24.974
Udskudt skatteaktiv	1.011	1.437
Periodeafgrænsningsposter	7.700	16.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	173.784	121.950
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	15.040
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	0	15.040
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	0	670.961
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	173.784	807.951
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	10.298.961	6.091.118
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	2.848.729	1.842.567
4 EGENKAPITAL.....	2.928.729	1.922.567
Hensættelse til udskudt skat	490.361	299.882
HENSATTE FORPLIGTELSER	490.361	299.882
Prioritetsgæld.....	5.674.212	2.888.440
Deposita	189.351	94.635
5 Langfristede gældsforpligtelser	5.863.563	2.983.075
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	320.000	145.000
Kreditinstitutter.....	1.997	0
Selskabsskat.....	73.742	56.290
Anden gæld.....	315.057	403.168
Periodeafgrænsningsposter	34.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	271.512	281.136
Kortfristede gældsforpligtelser	1.016.308	885.594
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.879.871	3.868.669
PASSIVER	10.298.961	6.091.118
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	94.139	140.454
Andre omkostninger til social sikring	6.310	2.019
	<u>100.449</u>	<u>142.473</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	93.742	70.290
Årets ændring udskudt skat	426	1.034
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	190.479	74.453
Regulering skat tidligere år.....	1.744	2.705
	<u>286.391</u>	<u>148.482</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	3.886.900	52.000
Tilgang i årets løb	3.984.185	0
Afgang i årets løb	0	0
	7.871.085	52.000
Kostpris 31. december 2018		
Opskrivninger, primo.....	1.363.100	0
Årets opskrivninger	865.815	0
	2.228.915	0
Opskrivninger 31. december 2018		
Af-/nedskrivninger, primo	0	-18.833
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-7.990
	0	-26.823
Af-/nedskrivninger 31. december 2018		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	10.100.000	25.177

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret metode. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,3%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,8 mio kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 0,9 mio kr.

Den faktiske leje pr m² for ejendommene udgør 408 kr. Størrelsen af ejendommene udgør tilsammen 1.973 m². Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Selskabet har primært indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	1.842.568	1.006.161	2.848.729
	1.922.568	1.006.161	2.928.729
	1.922.568	1.006.161	2.928.729

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.033.439	5.994.212	320.000	4.400.000
Deposita	94.635	189.351	0	0
	3.128.074	6.183.563	320.000	4.400.000
	3.128.074	6.183.563	320.000	4.400.000

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler, med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 29 tkr. Leasingkontrakterne har en resterende løbetid på op til 11 mdr, med en samlet restleasingydelse på 26 tkr.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.097 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger 10.100 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der afgivet pant i ejendom