



**Venfac ApS
Marøgelhøj 10
8520 Lystrup**

CVR-nummer: 33 24 42 82

**ÅRSRAPPORT
2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 28. maj 2018

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 2017 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.

Aarhus N, den 28. maj 2018

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 Agro Food Park 13 8200 Aarhus N
Væsentligste aktivitet	Selskabets aktivitet er ejendomsservice samt hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Venfac ApS for 2017 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.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdien (børskurs) på balancedagen.

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 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. 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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	578.703	475.600
1 Personaleomkostninger.....	-142.473	-62.269
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-7.990	-4.400
	<hr/>	<hr/>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	428.240	408.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	338.425	142.000
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	766.665	550.931
Andre finansielle omkostninger.....	-108.259	-39.400
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	658.406	511.531
2 Skat af årets resultat.....	-148.482	-105.968
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	509.924	405.563
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	509.924	405.563
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	509.924	405.563
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	5.250.000	3.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.167	21.157
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	5.283.167	3.021.157
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	5.283.167	3.021.157
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	79.539	85.601
Andre tilgodehavender	24.974	27.314
Udskudt skatteaktiv	1.437	2.471
Periodeafgrænsningsposter	16.000	24.300
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	121.950	139.686
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.040	0
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	15.040	0
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	670.961	401.859
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	807.951	541.545
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	6.091.118	3.562.702
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	1.842.567	1.332.643
3 EGENKAPITAL.....	1.922.567	1.412.643
Hensættelse til udskudt skat	299.882	225.429
HENSATTE FORPLIGTELSER	299.882	225.429
Prioritetsgæld.....	2.888.440	1.574.344
Deposita	94.635	47.775
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.983.075	1.622.119
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	145.000	81.000
Selskabsskat.....	56.290	64.618
Anden gæld.....	403.168	152.343
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	281.136	4.550
Kortfristede gældsforpligtelser	885.594	302.511
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.868.669	1.924.630
PASSIVER	6.091.118	3.562.702

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2017	2016	
1 Personalemkostninger			
Antal personer beskæftiget	1	1	
Lønninger.....	140.454	59.710	
Andre omkostninger til social sikring	2.019	2.559	
	142.473	62.269	
	142.473	62.269	
2 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat.....	70.290	77.110	
Årets ændring udskudt skat	1.034	1.408	
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	74.453	27.450	
Regulering skat tidligere år.....	2.705	0	
	148.482	105.968	
	148.482	105.968	
3 Egenkapital	Primo	Forslag til re- sultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	1.332.643	509.924	1.842.567
	1.412.643	509.924	1.922.567
	1.412.643	509.924	1.922.567

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.655.344	3.033.440	145.000	2.300.000
Deposita	47.775	94.635	0	0
	<u>1.703.119</u>	<u>3.128.075</u>	<u>145.000</u>	<u>2.300.000</u>

5 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 23 mdr, med en samlet restleasingydelse på 56 tkr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.033 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger 5.250 tkr.