



**Venfac ApS
Marøgelhøj 10
8520 Lystrup**

CVR-nummer: 33 24 42 82

**ÅRSRAPPORT
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 21. april 2020

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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 21. april 2020

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 2019 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.

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 finansiell 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	732.877	712.171
1 Personaleomkostninger.....	-47.645	-100.449
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.443	-7.990
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	678.789	603.732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.600.000	865.815
	<hr/>	<hr/>
DRIFTSRESULTAT	2.278.789	1.469.547
Andre finansielle indtægter	0	104
Andre finansielle omkostninger.....	-163.233	-177.099
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	2.115.556	1.292.552
2 Skat af årets resultat.....	-491.798	-286.391
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	1.623.758	1.006.161
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.623.758	1.006.161
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	1.623.758	1.006.161
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
3 Grunde og bygninger	11.700.000	10.100.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	61.398	25.177
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	11.761.398	10.125.177
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	11.761.398	10.125.177
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	110.443	101.308
Andre tilgodehavender	108.491	63.765
Udskudt skatteaktiv	0	1.011
Periodeafgrænsningsposter	0	7.700
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	218.934	173.784
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	145.060	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	363.994	173.784
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	12.125.392	10.298.961
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	4.472.487	2.848.729
4 EGENKAPITAL.....	4.552.487	2.928.729
Hensættelse til udskudt skat	843.916	490.361
HENSATTE FORPLIGTELSER	843.916	490.361
Prioritetsgæld.....	5.511.289	5.674.212
Deposita	216.751	189.351
5 Langfristede gældsforpligtelser	5.728.040	5.863.563
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	311.000	320.000
Kreditinstitutter.....	0	1.997
Selskabsskat.....	109.168	73.742
Anden gæld.....	352.488	315.057
Periodeafgrænsningsposter	12.000	34.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	216.293	271.512
Kortfristede gældsforpligtelser	1.000.949	1.016.308
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.728.989	6.879.871
PASSIVER	12.125.392	10.298.961
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019	2018
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	39.659	94.139
Andre omkostninger til social sikring	7.986	6.310
	<u>47.645</u>	<u>100.449</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	135.168	93.742
Årets ændring udskudt skat	2.566	426
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	352.000	190.479
Regulering skat tidligere år.....	2.064	1.744
	<u>491.798</u>	<u>286.391</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	7.871.085	52.000
Tilgang i årets løb	0	42.664
Afgang i årets løb	0	0
	7.871.085	94.664
Kostpris 31. december 2019	7.871.085	94.664
Opskrivninger, primo.....	2.228.915	0
Årets opskrivninger	1.600.000	0
	3.828.915	0
Opskrivninger 31. december 2019	3.828.915	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-26.823
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-6.443
	0	-33.266
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	0	-33.266
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	11.700.000	61.398

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 5,27%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,9 mio kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 1,1 mio kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 5.934 kr. per kvadratmeter.

Den faktiske leje pr m2 for ejendommene udgør 400 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.....	2.848.729	1.623.758	4.472.487
	<u>2.928.729</u>	<u>1.623.758</u>	<u>4.552.487</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.994.212	5.822.289	311.000	4.268.000
Deposita	189.351	216.751	0	0
	<u>6.183.563</u>	<u>6.039.040</u>	<u>311.000</u>	<u>4.268.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.822 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger 11.700 tkr.

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