

**VRC Ejendomme ApS**  
Østermarksvej 104, 8381 Tilst

CVR-nr. 33 37 23 37

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2016.

---

Lars Vinge  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for VRC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 3. marts 2016

### **Direktion**

Bent Hessner

Lars Vinge

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i VRC Ejendomme ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for VRC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 3. marts 2016

### **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

CVR-nr. 34 88 49 35

Jesper Birn  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VRC Ejendomme ApS Østermarksvej 104 8381 Tilst
	CVR-nr.: 33 37 23 37
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Hessner Lars Vinge
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S Olof Palmes Allé 25 A, 1. 8200 Aarhus N

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for VRC Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration vedrørende selskabets primære aktivitet.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital - udbytte**

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.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VRC Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.895.579</b>	<b>1.715.838</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-695.000
Andre driftsomkostninger	-875.038	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.020.541</b>	<b>1.020.838</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-721.525	-860.389
<b>Resultat før skat</b>	<b>299.016</b>	<b>160.449</b>
3 Skat af årets resultat	-74.221	-41.837
<b>Årets resultat</b>	<b>224.795</b>	<b>118.612</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	118.000
Overføres til overført resultat	224.795	612
<b>Disponeret i alt</b>	<b>224.795</b>	<b>118.612</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	40.189.891	35.269.474
	Materielle anlægsaktiver i alt	40.189.891	35.269.474
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.189.891</b>	<b>35.269.474</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	65.732	74.547
	Tilgodehavender i alt	65.732	74.547
	Likvide beholdninger	255.928	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>321.660</b>	<b>74.547</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>40.511.551</b>	<b>35.344.021</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	5.920.335	5.695.540
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	118.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.045.335</u></b>	<b><u>5.938.540</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.079.626	1.102.014
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.079.626</u></b>	<b><u>1.102.014</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	16.641.497	15.005.704
Gæld til pengeinstitutter	7.555.979	1.293.844
Deposita	805.442	865.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.002.918</u>	<u>17.164.988</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld	711.000	708.800
Gæld til pengeinstitutter	0	1.173.912
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.463.630	9.032.808
Selskabsskat	96.609	19.184
Anden gæld	<u>112.433</u>	<u>203.775</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.383.672</u>	<u>11.138.479</u>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.386.590</u></b>	<b><u>28.303.467</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>40.511.551</u></b>	<b><u>35.344.021</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**9 Eventualposter**

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	168.317	258.802
Andre finansielle omkostninger	553.208	601.587
	<u><b>721.525</b></u>	<u><b>860.389</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	96.609	19.184
Årets regulering af udskudt skat	-22.388	22.653
	<u><b>74.221</b></u>	<u><b>41.837</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	36.959.474	34.135.630
Tilgang	6.770.455	2.823.844
Afgang	-1.994.038	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>41.735.891</b></u>	<u><b>36.959.474</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	-1.690.000	-995.000
Årets regulering	144.000	-695.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>-1.546.000</b></u>	<u><b>-1.690.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>40.189.891</b></u>	<u><b>35.269.474</b></u>

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 mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

---

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	5.695.540	5.694.928		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>224.795</u>	<u>612</u>		
	<b><u>5.920.335</u></b>	<b><u>5.695.540</u></b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	711.000	14.766.000	17.352.496	15.714.505
Gæld til pengeinstitutter	0	0	7.555.979	1.293.844
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>805.442</u>	<u>865.440</u>
	<b><u>711.000</u></b>	<b><u>14.766.000</u></b>	<b><u>25.713.917</u></b>	<b><u>17.873.789</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank- og realkreditgæld, t.kr. 24.196, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 40.190.

Selskabet har deponeret ejerpanterbreve på i alt t.kr. 15.910, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 40.190.

De udstedte ejerpanterbreve ligger ligeledes til sikkerhed for bankgæld i søster- og moderselskab. Herudover kautioneres for gæld til pengeinstitut i søsterselskab.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hessner & Vinge Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsrapporten 2015 for administrationselskabet Hessner & Winge Holding ApS, CVR-nr 33156618, hvortil der henvises.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.