

**VPE A/S  
Jernbanegade 19  
9670 Løgstør  
CVR-nr. 33581092**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Peter Veggerby Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

VPE A/S

Jernbanegade 19

9670 Løgstør

CVR-nr.: 33581092

Stiftet: 23.03.2011

Hjemsted: Vesthimmerland

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Niels Mortensen, formand

Peter Veggerby Pedersen

Lars Drejer

### **Direktion**

Peter Veggerby Pedersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Løgstørvej 14

Postboks 46

9600 Aars

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for VPE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 01.06.2016

### Direktion

Peter Veggerby Pedersen

### Bestyrelse

Niels Mortensen  
formand

Peter Veggerby Pedersen

Lars Drejer

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i VPE A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VPE A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorer etiske 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Aars, den 01.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ove Nørskov  
statsautoriseret revisor

Claus Bjørnlund  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er et overskud på 584 t.kr., hvilket anses for værende tilfredsstillende.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejekontrakt forpligter lejer til at erlægge leje til selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og rabatter i forbindelse med udlejningen.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og bankindestående.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancetidspunktet.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>232.555</b>	<b>840.623</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	2.041.256
<b>Driftsresultat</b>		<b>732.555</b>	<b>2.881.879</b>
Andre finansielle indtægter		39.426	4.434
Andre finansielle omkostninger		(47.733)	(61.410)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>724.248</b>	<b>2.824.903</b>
Skat af ordinært resultat	1	(140.539)	(666.724)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>583.709</u></b>	<b><u>2.158.179</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		2.000.000	0
Overført resultat		(1.416.291)	2.158.179
		<b><u>583.709</u></b>	<b><u>2.158.179</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		3.546.303	3.046.303
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>3.546.303</u>	<u>3.046.303</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>3.546.303</u>	 <u>3.046.303</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.863.617	85.925
Andre tilgodehavender		248.301	2.864
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.111.918</u>	<u>88.789</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>52.329</u>	 <u>673.491</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>2.164.247</u>	 <u>762.280</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>5.710.550</u>	 <u>3.808.583</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	80.000
Overført overskud eller underskud		123.212	1.959.503
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.623.212</u></b>	<b><u>2.039.503</u></b>
Udskudt skat	4	610.300	528.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>610.300</u></b>	<b><u>528.900</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.850.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.850.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		546.656	1.071.127
Skyldig selskabsskat		59.919	142.624
Anden gæld		20.463	26.429
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>627.038</u></b>	<b><u>1.240.180</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.477.038</u></b>	<b><u>1.240.180</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.710.550</u></b>	<b><u>3.808.583</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	1.959.503	0	2.039.503
Kapitalforhøjelse	420.000	(420.000)	0	0
Årets resultat	0	(1.416.291)	2.000.000	583.709
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>123.212</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.623.212</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	59.919	142.624
Ændring af udskudt skat	81.400	524.100
Regulering vedrørende tidligere år	(780)	0
	<b>140.539</b>	<b>666.724</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		1.005.047
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.005.047</b>
Dagsværdireguleringer primo		2.041.256
Årets dagsværdireguleringer		500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>2.541.256</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>3.546.303</b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt et forsigtigt skønnet afkastkrav på 12 % pr. 31.12.2015. En ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil ændre den samlede dagsværdi med 121 t.kr.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	500	1.000	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>			<b>2012</b>
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000	80.000
Kapitalforhøjelse	420.000	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

## Noter

### 4. Udskudt skat

Udskudt skat hviler på materielle anlægsaktiver og indestående i Grundejernes Investeringsfond.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

**Restgæld ef-  
ter 5 år  
kr.**

1.836.627

**1.836.627**

Langfristede gældsforpligtelser vedrører GI-lån.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Veggerby-Pedersen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Der er til sikkerhed for mellemværende med tilknyttede virksomheder tinglyst ejerpantebreve nom. 2.000 t.kr. og 1.000 t.kr. i selskabets ejendomme. Gæld til tilknyttet virksomhed udgør pr. 31.12.2015 i alt 547 t.kr.