

Vagner Pedersens Ejendomme ApS

Alleen 29,1


4180 Sorø

CVR-nummer 34588228

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. april 2016



Vagner Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Vagner Pedersens Ejendomme ApS
Alleen 29,1
4180 Sorø

CVR-nummer: 34588228
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Kundenummer: 52680

Direktion

Vagner Pedersen

Pengeinstitut

Danske Bank
Torvet 6
4100 Ringsted

Revisor

Dansk Revision Sorø
Godkendt revisionsaktieselskab
Feldskovvej 9
4180 Sorø

Kontaktpersoner:

Jesper Risom
Bent Madsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Vagner Pedersens Ejendomme ApS.

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


Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 30. marts 2016

Direktionen:


Vagner Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Vagner Pedersens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vagner Pedersens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Sorø, 30. marts 2016

Dansk Revision Sorø

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration og drift af selskabets udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2015 har været præget af god aktivitet med udlejning af både bolig og erhverv ud over et mindre ledigt erhvervslejemål i Møllegården, har alt været udlejet.

Samtidig har omkostningen til finansiering fortsat været lav og finansieringen holdes fortsat i primært i F3.

Året har tillige været påvirket af, at ejendommen Storgade 15A, Sorø blev erhvervet pr. 1. maj 2015 for kr. 5.6 mill., hvor der er i årets løb er ombygget for ca. 3.3 mill., hvilket har påvirket balancen.

Ejendommen Storgade 15A har imidlertid fra købet været udlejet for ca. 50% og ved årets slutning var udlejningsprocenten ca. 70. Efter regnskabsårets slutning er udlejningen steget til 90%.

Køb og ombygning har således ikke påvirket regnskabet i negativ retning.

Årets opnåede resultat anses for meget tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket hændelser efter regnskabsårets afslutning, der påvirket årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter og værdiregulering ejendomme fratrukket ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er gennemsnit fastsat som 6,37%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	ingen afskrivning	
Installationer	25 år	Scrapværdi 0%
Hårde hvidevarer	10 år	Scrapværdi 0%

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	3.812.122	1.429
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-13.272	-23
	Resultat før finansielle poster	3.798.850	1.406
	Finansielle indtægter	2.302	0
1	Finansielle omkostninger	-706.650	-566
	Resultat før skat	3.094.502	841
2	Skat af årets resultat	-619.662	-255
	Årets resultat	2.474.840	585
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	80.000	0
	Overført resultat	2.394.840	585
	Resultatdisponering i alt	2.474.840	585

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	34.210.000	24.270
	Installationer	119.250	128
	Hårde hvidevarer	4.556	9
	Materielle anlægsaktiver	34.333.806	24.407
	Anlægsaktiver i alt	34.333.806	24.407
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.180	0
	Tilgodehavende skat	32.468	0
	Andre tilgodehavender	1.048.836	0
	Periodeafgrænsningsposter	43.087	22
	Tilgodehavender	1.148.571	22
	Likvide beholdninger	119	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.148.690	22
	Aktiver i alt	35.482.496	24.429

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	3.050.000	655
	Foreslået udbytte	80.000	0
3	Egenkapital i alt	3.210.000	735
	Hensættelser til udskudt skat	1.607.852	1.156
	Hensatte forpligtelser	1.607.852	1.156
	Ansvarlige lånekapital	4.000.000	4.000
	Gæld til realkreditinstitutter	21.240.198	14.076
	Kreditinstitutter	0	410
4	Langfristede gældsforpligtelser	25.240.198	18.486
	Gæld til realkreditinstitutter	868.000	556
	Kreditinstitutter	724.916	314
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	764.223	130
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.182.412	1.059
	Selskabsskat	0	195
	Anden gæld	1.884.895	1.800
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.424.446	4.053
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	32.272.497	23.694
	Passiver i alt	35.482.496	24.429
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015		2014		
	DKK		1.000 DKK		
1	Finansielle omkostninger				
	Renter tilknyttede virksomheder	151.179		145	
	Andre finansielle omkostninger	555.471		421	
	Finansielle omkostninger i alt	706.650		566	
2	Skat af årets resultat				
	Skat af årets resultat	167.532		245	
	Regulering af udskudt skat	452.154		11	
	Regulering af tidl. års skat	-24		0	
	Skat af årets resultat i alt	619.662		255	
3	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	655	0	735
	Årets resultat	0	2.395	80	2.475
	Egenkapital ultimo	80	3.050	80	3.210
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf og fordelt på A-anparter DKK 26.666 og B-anparter DKK 53.344.				
4	Langfristede gældsforpligtelser				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		17.485.000	12.129	
5	Eventualforpligtelser				
	Ingen.				

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 22.044 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 32.210.

Selskabet har udstedt anden hæftelse med nom. TDKK 30, der giver pant i investeringsejendommen Hovedgaden 21, 4270 Høng med bogført værdi pr. 31. december 2015 på TDKK 500. Anden hæftelse vedr. fælles ejerforening. Endvidere har selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 447, i samme ejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed i Danske Bank.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 1.640, der giver pant i investeringsejendommen Møllegården (Slagelsevej 1A, 4180 Sorø) med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på TDKK 11.200.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 500, der giver pant i investeringsejendommen Slagelsevej 6A, 4180 Sorø med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på TDKK 3.900.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 2.500, der giver pant i investeringsejendommen Storgade 44A, 4180 Sorø med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på TDKK 5.960.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 1.000, der giver pant i investeringsejendommen Storgade 15A, 4180 Sorø med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på TDKK 10.000.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.