

Vagner Pedersens Ejendomme ApS

Alleen 29,1


4180 Sorø

CVR-nummer 34588228

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. maj 2018



Vagner Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Vagner Pedersens Ejendomme ApS
Alleen 29,1
4180 Sorø

CVR-nummer: 34588228
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Kundenummer: 52680

Direktion

Vagner Pedersen

Pengeinstitut

Danske Bank
Torvet 6
4100 Ringsted

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 19. april 2018

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 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Slagelse, 19. april 2018

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er administration og drift af selskabets udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2017 har i lighed med de senere år været præget af god aktivitet med udlejning af såvel boliger som erhverv. Der har ikke været tomgangsleje, bortset fra en mindre periode ved istandsættelse af et lejemål.

Der er i året 2017 tilkøbt en ejendom, Dr. Sellsvej 20, Dianalund. Ejendommen skal ombygges til 8 lejligheder. Ombygningen starter i begyndelsen af 2018 og forventes afsluttet 30. juni 2018.

Årets resultat er et overskud på 2.683 TDKK efter skat mod et overskud på 2.924 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 8.617 TDKK.

Årets opnåede resultat anses for meget tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	3.974.020	4.450
1	Personaleomkostninger	-38.916	-32
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-20.706	-25
	Resultat før finansielle poster	3.914.398	4.393
	Finansielle indtægter	41.615	1
	Finansielle omkostninger	-539.773	-647
	Resultat før skat	3.416.239	3.747
	Skat af årets resultat	-733.023	-823
	Årets resultat	2.683.216	2.924
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	120.000	120
	Overført resultat	2.563.216	2.804
	Resultatdisponering i alt	2.683.216	2.924

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	42.124.785	38.850
	Installationer	101.250	110
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.127	47
	Materielle anlægsaktiver	42.261.162	39.007
	Anlægsaktiver i alt	42.261.162	39.007
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.949	69
	Periodeafgrænsningsposter	35.189	44
	Tilgodehavender	91.138	113
	Likvide beholdninger	63.828	276
	Omsætningsaktiver i alt	154.967	389
	Aktiver i alt	42.416.129	39.396

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	8.417.266	5.854
	Foreslået udbytte	120.000	120
2	Egenkapital i alt	8.617.266	6.054
	Hensættelser til udskudt skat	2.480.677	2.168
	Hensatte forpligtelser	2.480.677	2.168
	Ansvarlige lånekapital	4.000.000	4.000
	Gæld til realkreditinstitutter	22.409.107	22.381
3	Langfristede gældsforpligtelser	26.409.107	26.381
	Gæld til realkreditinstitutter	1.043.500	977
	Kreditinstitutter	0	42
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.372	279
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.342.999	1.255
	Selskabsskat	317.936	177
	Anden gæld	2.126.271	2.063
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.909.078	4.794
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	33.798.863	33.342
	Passiver i alt	42.416.129	39.396
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016			
	DKK	1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	28.528	25		
	Øvrige personaleomkostninger	10.388	7		
	Personaleomkostninger i alt	38.916	32		
	Antal ansatte	1	1		
2	Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
		hedskapi-	resultat	udbytte	
		tal			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	5.854	120	6.054
	Udbetalt udbytte	0	0	-120	-120
	Årets resultat	0	2.563	120	2.683
	Egenkapital ultimo	80	8.417	120	8.617
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf og fordelt på A-anparter DKK 26.666 og B-anparter DKK 53.344.				
3	Langfristede gældsforpligtelser				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		18.213.000		18.385
4	Eventualforpligtelser				
	Ingen.				

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 23.452 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 42.125.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 447, i investeringsejendommen Hovedgaden 21, 4270 Høng med en bogført værdi pr. 31. december 2017 på TDKK 1.850. 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 2017 på TDKK 11.600.

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 2017 på TDKK 4.200.

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 2017 på TDKK 6.900.

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 2017 på TDKK 13.400.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

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 investeringsejendommens 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 6,89%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lignende 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%
Inventar	5 år	Scrapværdi 0%

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

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 likvide beholdninger.

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

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til 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 gælds metode 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.