

## **Vagner Pedersens Ejendomme ApS**

**Alleen 29,1**


**4180 Sorø**

**CVR-nummer 34588228**

### **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. maj 2019



Vagner Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2018 - 31. december 2018

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 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sørø, 17. marts 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 revisorer's Etiske 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, 17. marts 2019

### 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 2018 har været præget af særdeles god udlejningsaktivitet og der har i året alene været tale om meget begrænset tomgang.

Der har i årets løb været en større ombygning af ejendommen Dr. Sells Vej 20, Dianalund. Den blev tilkøbt i 2017. Ombygningen der omfatter 8 lejeboliger, blev påbegyndt i februar og færdiggjort i september, og beløb sig til i alt ca. 7,2 mio. kr. Alle boliger blev udlejet samtidig med færdiggørelsen.

Renteudviklingen på selskabets realkreditlån, der fortrinsvis er F 3 lån, er fortsat meget tilfredsstillende.

Årets resultat er et overskud på 2.587 TDKK efter skat, mod et overskud på 2.683 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 11.084 TDKK.

Årets opnåede resultat anses for meget tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.697.579</b>	<b>2.689</b>
1	Personaleomkostninger	-42.889	-39
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.395.507	1.285
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-20.706	-21
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.029.492</b>	<b>3.914</b>
	Finansielle indtægter	0	42
	Finansielle omkostninger	-723.239	-540
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.306.253</b>	<b>3.416</b>
	Skat af årets resultat	-718.806	-733
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.587.447</b>	<b>2.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	120.000	120
	Overført resultat	2.467.447	2.563
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.587.447</b>	<b>2.683</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	50.525.000	42.125
	Installationer	92.250	101
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.421	35
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>50.640.671</b>	<b>42.261</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>50.640.671</b>	<b>42.261</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.282	56
	Periodeafgrænsningsposter	35.602	35
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>52.885</b>	<b>91</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>75.032</b>	<b>64</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>127.917</b>	<b>155</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.768.588</b>	<b>42.416</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	10.884.713	8.417
	Foreslået udbytte	120.000	120
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.084.713</b>	<b>8.617</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.817.607	2.481
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.817.607</b>	<b>2.481</b>
	Ansvarlige lånekapital	4.000.000	4.000
	Gæld til realkreditinstitutter	27.227.383	22.409
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31.227.383</b>	<b>26.409</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.396.000	1.044
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.433	78
	Gæld til øvrige	1.478.246	1.343
	Selskabsskat	269.876	318
	Anden gæld	2.386.330	2.126
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.638.885</b>	<b>4.909</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>39.683.875</b>	<b>33.799</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>50.768.588</b>	<b>42.416</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2018	2017		
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager	38.309	29		
	Øvrige personaleomkostninger	4.580	10		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>42.889</b>	<b>39</b>		
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1		
<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>				
		<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
		<b>tal</b>			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	8.417	120	8.617
	Udbetalt udbytte	0	0	-120	-120
	Årets resultat	0	2.467	120	2.587
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>10.885</b>	<b>120</b>	<b>11.085</b>
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		21.695.500		18.213
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>				
	Ingen.				

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 28.623 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 50.525.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 447, i investeringsejendommen Hovedgaden 21, 4270 Høng med en bogført værdi pr. 31. december 2018 på TDKK 1.900. 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 2018 på TDKK 11.800.

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 2018 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 2018 på TDKK 7.000.

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 tilbageførslers 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 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 6,71%.

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%
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 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

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 acontoskatte.

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.