

Vagner Pedersens Ejendomme ApS

Alleen 29,1


4180 Sorø

CVR-nummer 34588228

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. april 2017



Vagner Pedersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	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 2016 - 31. december 2016

Direktion

Vagner Pedersen

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Kontaktpersoner:

Jesper Risom
Bent Madsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 5. april 2017

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 2016 - 31. december 2016 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 revisorers 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, 5. april 2017

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er administration og drift af selskabets udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2016 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.

Finansieringen holdes fortsat primært med belåninger i F3 – F5. Finansieringsomkostningerne holdes på et lavt niveau og refinansieringerne er hidtil sket med lavere rente til følge.

Af større aktiviteter i årets løb skal nævnes, at ombygningen af Storgade 15 næsten er færdiggjort. Der er i året afholdt TDKK 1.723 på ombygninger af ejendommen. I Storgade 44 er der totalmoderniseret en bolig, hvor der er afholdt TDKK 283 og Slagelsevej 1 er der moderniseret en lejlighed for TDKK 150.

Der er i året 2016 tilkøbt en beboelseslejlighed, Hovedgaden 21, Høng for TDKK 720, således at ejendommen nu ejes fuldt ud, da vi herved opnår fuld kontrol over ejendommen.

Årets opnåede resultat anses for meget tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	4.449.712	3.812
1	Personaleomkostninger	-31.603	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-25.265	-13
	Resultat før finansielle poster	4.392.844	3.799
	Finansielle indtægter	510	2
2	Finansielle omkostninger	-646.600	-707
	Resultat før skat	3.746.755	3.095
	Skat af årets resultat	-822.704	-620
	Årets resultat	2.924.051	2.475
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	120.000	80
	Overført resultat	2.804.051	2.395
	Resultatdisponering i alt	2.924.051	2.475

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	38.850.000	34.210
	Installationer	110.250	119
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.833	0
	Hårde Hvidevarer	0	5
	Materielle anlægsaktiver	39.007.083	34.334
	Anlægsaktiver i alt	39.007.083	34.334
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.846	24
	Tilgodehavende skat	0	32
	Andre tilgodehavender	0	1.049
	Periodeafgrænsningsposter	44.086	43
	Tilgodehavender	112.932	1.149
	Likvide beholdninger	276.483	0
	Omsætningsaktiver i alt	389.415	1.149
	Aktiver i alt	39.396.498	35.482

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	5.854.050	3.050
	Foreslået udbytte	120.000	80
3	Egenkapital i alt	6.054.050	3.210
	Hensættelser til udskudt skat	2.167.590	1.608
	Hensatte forpligtelser	2.167.590	1.608
	Ansvarlige lånekapital	4.000.000	4.000
	Gæld til realkreditinstitutter	22.381.011	21.240
4	Langfristede gældsforpligtelser	26.381.011	25.240
	Gæld til realkreditinstitutter	977.430	868
	Kreditinstitutter	41.589	725
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	279.335	764
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.255.330	1.182
	Selskabsskat	176.966	0
	Anden gæld	2.063.196	1.885
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.793.846	5.424
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	33.342.448	32.272
	Passiver i alt	39.396.498	35.482
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Løn og gager	25.080	0
Øvrige personaleomkostninger	6.522	0
Personaleomkostninger i alt	31.603	0

Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	0
-----------------------------------	---	---

2 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomhed	153.610	151
Andre finansielle omkostninger	492.990	555
Finansielle omkostninger i alt	646.600	707

3 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	3.050	80	3.210
Udbetalt udbytte	0	0	-80	-80
Årets resultat	0	2.804	120	2.924
Egenkapital ultimo	80	5.854	120	6.054

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf og fordelt på A-anpartar DKK 26.666 og B-anpartar DKK 53.344.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	18.385.000	17.485
--	------------	--------

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 23.289 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 38.850.

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 447, i investeringsejendommen Hovedgaden 21, 4270 Høng med en bogført værdi pr. 31. december 2016 på TDKK 1.800. 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 2016 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 2016 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 2016 på TDKK 6.500.

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 2016 på TDKK 12.800.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån 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 6,96%.

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

Anvendt regnskabspraksis

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%

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.