

Vagner Pedersens Ejendomme ApS

Alleen 29,1

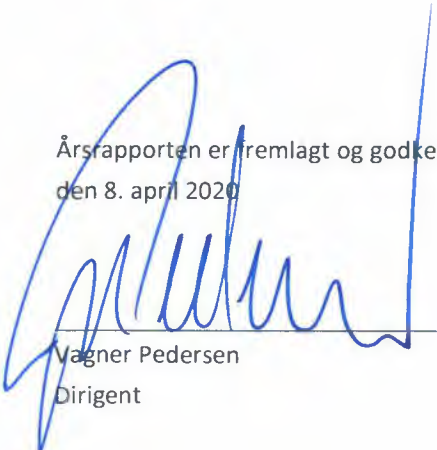
4180 Sorø

CVR-nummer 34588228

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. april 2020



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 2019 - 31. december 2019

Kundenummer: 52680

Direktion

Vagner Pedersen

Pengeinstitut

Danske Bank A/S, 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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 7. april 2020

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 2019 - 31. december 2019 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, 7. april 2020

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er administration og udlejning af selskabets egne lejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2019 har været præget af særdeles god udlejningsaktivitet og der har i året alene været tale om meget begrænset tomgang.

Der er i årets løb blevet tilkøbt ejendommen Storgade 10, Sorø, for kr. 7,7 mill. Der påregnes ombygget og moderniseret for et større beløb. Desuden er der foretaget større ombygninger på Storgade 44 og Dr. Sells Vej 20, for samlet TDK 638.

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

Årets resultat er et overskud på 2.911 TDKK efter skat, mod et overskud på 2.587 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 13.875 TDKK.

Årets opnåede resultat anses for meget tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Ledelsen vurderer at enkelte af selskabets erhvervsjere kan få problemer med betaling af husleje. Erhvervslejerne er helt eller delvis dækket af regeringens hjælpepakker, men det vurderes at enkelte erhvervslejemål kan blive opsagt. Selskabets likviditet efter afdrag er god. Ledelsen forventer derfor ikke væsentlig ændring af den økonomiske situation som følge af COVID19.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	3.354.696	2.698
1	Personaleomkostninger	-67.504	-43
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.058.969	1.396
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-20.706	-21
	Resultat før finansielle poster	4.325.455	4.029
	Finansielle omkostninger	-616.598	-723
	Resultat før skat	3.708.857	3.306
	Skat af årets resultat	-798.193	-719
	Årets resultat	2.910.664	2.587
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	120.000	120
	Overført resultat	2.790.664	2.467
	Resultatdisponering i alt	2.910.664	2.587

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	60.021.860	50.525
	Installationer	83.250	92
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.715	23
	Materielle anlægsaktiver	60.116.825	50.641
	Anlægsaktiver i alt	60.116.825	50.641
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.902	17
	Andre tilgodehavender	13.325	0
	Periodeafgrænsningsposter	30.730	36
	Tilgodehavender	65.957	53
	Likvide beholdninger	250.698	75
	Omsætningsaktiver i alt	316.654	128
	Aktiver i alt	60.433.479	50.769

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	13.675.377	10.885
	Foreslået udbytte	120.000	120
2	Egenkapital i alt	13.875.377	11.085
	Hensættelser til udskudt skat	3.105.862	2.818
	Hensatte forpligtelser	3.105.862	2.818
	Ansvarlige lånekapital	4.000.000	4.000
	Gæld til realkreditinstitutter	32.796.655	27.227
3	Langfristede gældsforpligtelser	36.796.655	31.227
	Gæld til realkreditinstitutter	1.601.000	1.396
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.533	108
	Gæld til øvrige	1.485.747	1.478
	Selskabsskat	369.938	270
	Anden gæld	3.100.366	2.386
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.655.585	5.639
	Gældsforpligtelser i alt	43.452.240	36.866
	Passiver i alt	60.433.479	50.769
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Personalemkostninger

Løn og gager	57.191	38
Øvrige personaleomkostninger	10.313	5
Personaleomkostninger i alt	67.504	43

Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
----------------------------------	---	---

2 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	10.885	120	11.085
Udbetalt udbytte	0	0	-120	-120
Årets resultat	0	2.791	120	2.911
Egenkapital ultimo	80	13.675	120	13.875

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	26.505.900	21.696
--	------------	--------

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 34.398 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 60.022.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 447, i investeringsejendommen Hovedgaden 21, 4270 Høng med en bogført værdi pr. 31. december 2019 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 2019 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 2019 på TDKK 4.200.

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

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 2019 på TDKK 7.200. 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 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 6,61%.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 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.