

## **VP Ejendomsinvest ApS**

**Ydunsvej 5A  
8981 Spentrup**

**CVR-nr. 34 59 26 24**

**Årsrapport for 2017/18**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21.12.18



---

Villy Ring Poulsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for VP Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 18. december 2018

**Direktion**



Villy Ring Poulsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i VP Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for VP Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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.

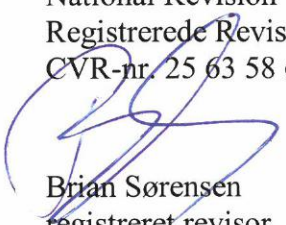
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Mariager, den 18. december 2018

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68



Brian Sørensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24769

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VP Ejendomsinvest ApS Ydunsvej 5A 8981 Spentrup  CVR-nr.: 34 59 26 24  Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018  Hjemsted: Randers
<b>Direktion</b>	Villy Ring Poulsen, direktør
<b>Revisor</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Jennumvej 1 8981 Spentrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb af ejendomme og al hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 48.059, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 165.038.

Regnskabet blev tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VP Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

Omkostninger i forbindelse med udlejning af ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Der afskrives ikke på grunde

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50-60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>136.042</b>	<b>57.289</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-21.972</u>	<u>-12.300</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>114.070</b>	<b>44.989</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-52.475</u>	<u>-69.662</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.595</b>	<b>-24.673</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-13.536</u>	<u>1.936</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>48.059</u></b>	<b><u>-22.737</u></b>
Overført resultat		<u>48.059</u>	<u>-22.737</u>
		<b><u>48.059</u></b>	<b><u>-22.737</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.264.808	2.283.581
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.264.808</u>	<u>2.283.581</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.264.808</u>	<u>2.283.581</u>
Udskudt skatteaktiv		16.159	11.325
<b>Tilgodehavender</b>		<u>16.159</u>	<u>11.325</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>114.027</u>	<u>95.889</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>130.186</u>	<u>107.214</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.394.994</u>	<u>2.390.795</u>

## Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		85.038	36.979
<b>Egenkapital</b>	3	<b>165.038</b>	<b>116.979</b>
Gæld til realkreditinstitutter		688.988	718.898
Andre kreditinstitutter		743.460	786.060
Skyldigt sambeskatningsbidrag		18.370	770
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.450.818</b>	<b>1.505.728</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	72.658	72.928
Gæld til tilknyttede virksomheder		657.110	636.309
Skyldigt sambeskatningsbidrag		770	10.252
Anden gæld		48.600	48.599
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>779.138</b>	<b>768.088</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.229.956</b>	<b>2.273.816</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.394.994</b>	<b>2.390.795</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	
	kr.	kr.	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.549	15.855	
Andre finansielle omkostninger	<u>32.926</u>	<u>53.807</u>	
	<b><u>52.475</u></b>	<b><u>69.662</u></b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	18.370	770	
Årets udskudte skat	<u>-4.834</u>	<u>-2.706</u>	
	<b><u>13.536</u></b>	<b><u>-1.936</u></b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. oktober 2017	80.000	36.979	116.979
Årets resultat	<u>0</u>	<u>48.059</u>	<u>48.059</u>
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>85.038</u></b>	<b><u>165.038</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	749.226	719.046	30.058	598.911
Andre kreditinstitutter	828.660	786.060	42.600	573.060
Skyldigt sambeskatningsbidrag	770	18.370	0	0
	<b>1.578.656</b>	<b>1.523.476</b>	<b>72.658</b>	<b>1.171.971</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (og de øvrige selskaber i koncernen). Som hel ejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 719.046, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 2.264.808

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, DKK 786.060, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 1.329.235.