

VP Ejendomsinvest ApS

**Ydunsvej 5A
8981 Spentrup**

CVR-nr. 34 59 26 24

**Årsrapport for 2018/19
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *19/12-2019*



Villy Ring Poulsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 17. december 2019

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 2018 - 30. september 2019 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.

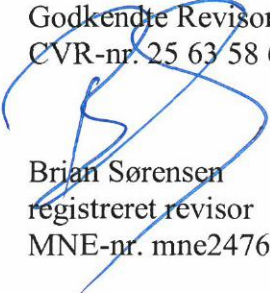
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 17. december 2019

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



Brian Sørensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24769

Selskabsoplysninger

Selskabet

VP Ejendomsinvest ApS
Ydunsvej 5A
8981 Spentrup

CVR-nr.: 34 59 26 24

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Hjemsted: Randers

Direktion

Villy Ring Poulsen, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Fruensgaard Plads 2B
9550 Mariager

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Jenumvej 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 2018/19 udviser et overskud på kr. 78.957, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 243.995.

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 2018/19 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 2018/19 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.

Driftsomkostninger

Omkostninger i forbindelse med udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell 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.

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

Der afskrives ikke på grunde

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50-60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		168.073	136.042
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-22.599</u>	<u>-21.972</u>
Resultat før finansielle poster		145.474	114.070
Finansielle omkostninger	1	<u>-44.274</u>	<u>-52.475</u>
Resultat før skat		101.200	61.595
Skat af årets resultat	2	<u>-22.243</u>	<u>-13.536</u>
Årets resultat		<u>78.957</u>	<u>48.059</u>
Overført resultat		<u>78.957</u>	<u>48.059</u>
		<u>78.957</u>	<u>48.059</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.247.584</u>	<u>2.264.808</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.247.584</u>	<u>2.264.808</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.247.584</u>	<u>2.264.808</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>21.130</u>	<u>16.159</u>
Tilgodehavender		<u>21.130</u>	<u>16.159</u>
Likvide beholdninger		<u>178.548</u>	<u>114.027</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>199.678</u>	<u>130.186</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.447.262</u></u>	<u><u>2.394.994</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		163.995	85.038
Egenkapital	3	<u>243.995</u>	<u>165.038</u>
Gæld til realkreditinstitutter		664.034	688.988
Andre kreditinstitutter		0	743.460
Skyldigt sambeskatningsbidrag		27.214	18.370
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>691.248</u>	<u>1.450.818</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	768.220	72.658
Gæld til tilknyttede virksomheder		659.029	657.110
Skyldigt sambeskatningsbidrag		18.370	770
Anden gæld		66.400	48.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.512.019</u>	<u>779.138</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.203.267</u>	<u>2.229.956</u>
Passiver i alt		<u>2.447.262</u>	<u>2.394.994</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2018/19	2017/18	
	kr.	kr.	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.149	19.549	
Andre finansielle omkostninger	31.125	32.926	
	<u>44.274</u>	<u>52.475</u>	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	27.214	18.370	
Årets udskudte skat	-4.971	-4.834	
	<u>22.243</u>	<u>13.536</u>	
3 Egenkapital			
	Virksomheds-	Overført	I alt
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. oktober 2018	80.000	85.038	165.038
Årets resultat	0	78.957	78.957
Egenkapital 30. september 2019	<u>80.000</u>	<u>163.995</u>	<u>243.995</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	719.046	688.794	24.760	535.640
Andre kreditinstitutter	786.060	743.460	743.460	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	18.370	27.214	0	0
	1.523.476	1.459.468	768.220	535.640

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 688.794, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 927.268.

Til sikkerhed for mellemværende til pengeinstitut, DKK 743.460, er der tinglyst ejerpantebrev på DKK 850.000, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019, udgør DKK 1.320.316.