

VP Ejendomsinvest ApS

Ydunsvej 5A, 8981 Spentrup

CVR-nr. 34 59 26 24

Årsrapport for 2016/2017

5. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21/12 2017



Villy Ring Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for VP Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 19. december 2017

Direktionen



Villy Ring Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i VP Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VP Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 2016/2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 Deres 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, De 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 19. december 2017

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

Brian Sørensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	VP Ejendomsinvest ApS Ydunsvej 5A 8981 Spentrup
	CVR-nr.: 34 59 26 24
	Stiftet: 14. juni 2012
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
Direktionen	Villy Ring Poulsen
Revisor	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Jenumvej 1 8981 Spentrup

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år opkøb af ejendomme og al hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	2016/2017	2015/16
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	57.286	62.748
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-12.300	-9.794
Resultat af primær drift	44.986	52.954
Andre finansielle omkostninger	-69.661	-16.088
Resultat før skat	-24.675	36.866
Skat af årets resultat	1 1.936	-8.097
Årets resultat	-22.739	28.769
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-22.739	28.769
	-22.739	28.769

Balance pr. 30. september

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		<u>2.283.581</u>	<u>950.502</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.283.581</u>	<u>950.502</u>
Anlægsaktiver		<u>2.283.581</u>	<u>950.502</u>
Udskudte skatteaktiver	2	<u>11.325</u>	<u>8.619</u>
Tilgodehavender		<u>11.325</u>	<u>8.619</u>
Likvide beholdninger		<u>95.889</u>	<u>118.113</u>
Omsætningsaktiver		<u>107.214</u>	<u>126.732</u>
Aktiver		<u>2.390.795</u>	<u>1.077.234</u>

Balance pr. 30. september

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		36.978	59.717
Egenkapital	3	116.978	139.717
Gæld til realkreditinstitutter		718.898	734.963
Gæld til kreditinstitutter		786.060	0
Selskabsskat		770	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.505.728	734.963
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		72.928	20.950
Gæld til tilknyttede virksomheder		636.309	137.185
Selskabsskat		10.252	22.519
Anden gæld		48.600	21.900
Kortfristede gældsforpligtelser		768.089	202.554
Gældsforpligtelser		2.273.817	937.517
Passiver		2.390.795	1.077.234
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

	2016/2017 DKK	2015/16 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	770	10.252
Regulering af udskudt skat	-2.706	-2.155
	<u>-1.936</u>	<u>8.097</u>

- 2 Udskudte skatteaktiver**
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver.

3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	80.000	59.717	139.717
Årets resultat	0	-22.739	-22.739
Egenkapital pr. 30. september	<u>80.000</u>	<u>36.978</u>	<u>116.978</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.213.411 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 749.226, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 943.508.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, DKK 828.660, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør 1.340.073.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet 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.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for VP Ejendomsinvest ApS for 2016/2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser samt handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted ind regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Bygninger	Brugstid 50 år
-----------	-------------------

Grunde afskrives ikke.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.