

VBA EJENDOMME ApS

Bredetved Strand 20B
4300 Holbæk

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/05/2017

Vibeke Andersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 5 |
|--|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 11 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VBA EJENDOMME ApS

Bredetved Strand 20B

4300 Holbæk

Telefonnummer: 59430371

CVR-nr: 35208941

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

Exante Revision ApS

Rådhusvej 4

4300 Holbæk

DK Danmark

CVR-nr: 70694611

P-enhed: 1002326924

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport 2016, som er udarbejdet og aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, idet virksomheden opfylder betingelserne herfor. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28/04/2017

Direktion

Vibeke Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Vba Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vba Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af virksomhedens bogholderi og øvrige regnskabsmæssige oplysninger og informationer, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance samt noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for, at der udarbejdes et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ledelsens ansvar omfatter årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet.

Revisors ansvar

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, som omhandler opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. 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.

Vores assistance

Vi har tilrettelagt og udført vores assistance med henblik på, at årsregnskabet forekommer dækkende og uden klar væsentlig fejlinformation.

Vi har anvendt vores regnskabsmæssige fagkundskab til at indsamle, klassificere og summere de regnskabsmæssige oplysninger og informationer vi har modtaget fra ledelsen, ligesom vi har opnået en generel viden om virksomheden og dens aktiviteter.

Ligeledes har vores assistance omfattet stillingtagen til den anvendte regnskabspraksis samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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 ledelsen har tilvejebragt til vores brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt de finansielle oplysninger er i overensstemmelse med den regnskabsmæssige begrebsramme.

Holbæk, 28/04/2017

Søren Troensegaard
registreret revisor
Exante Revision ApS
CVR: 70694611

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Den regnskabsmæssige begrebsramme er uændret i forhold til sidste år og omfatter tilvalgte informationer fra højere regnskabsklasser.

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 tilgå virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter faktureret salg i form af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt administrationsomkostninger.

Finansielle omkostninger indeholder renter vedrørende gældsforpligtelser.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Balance

Fast ejendom i form af investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages fremadrettet efter den afkastbaserede metode, og afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene.

Tilgodehavender måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Kortfristede gældsforpligtelser i form af gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat indregnes i balancen med beregnet skat af årets skattepligtige resultat.

Langfristede gældsforpligtelser i form af gæld til tilknyttede virksomheder måles til nominel værdi.

Udskudt skat indregnes i balancen under Hensatte forpligtelser med 22% af forskel mellem

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og gældsforpligtelser.

Sambeskatning med anden virksomhed.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 288.852 | 294.411 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 288.852 | 294.411 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 790.180 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -120.000 | -140.000 |
| Ordinært resultat før skat | | 959.032 | 154.411 |
| Skat af årets resultat | 1 | -211.068 | -36.605 |
| Årets resultat | | 747.964 | 117.806 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 0 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver | | 616.358 | 0 |
| Overført resultat | | 131.606 | 117.806 |
| I alt | | 747.964 | 117.806 |

Balance 31. december 2016

Aktiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 6.000.000 | 5.209.820 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 6.000.000 | 5.209.820 |
| Anlægsaktiver i alt | | 6.000.000 | 5.209.820 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 2.486 |
| Tilgodehavender i alt | | 0 | 2.486 |
| Likvide beholdninger | | 209.225 | 34.400 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 209.225 | 36.886 |
| Aktiver i alt | | 6.209.225 | 5.246.706 |

Balance 31. december 2016

Passiver

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 616.358 | 0 |
| Overført resultat | | 30.431 | -101.175 |
| Egenkapital i alt | | 1.646.789 | 898.825 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 173.822 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 173.822 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.697.806 | 3.876.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 3.697.806 | 3.876.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 30.957 | 34.351 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 153.330 | 124.000 |
| Skyldig selskabsskat | | 34.760 | 35.391 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 471.761 | 278.139 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 690.808 | 471.881 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.388.614 | 4.347.881 |
| Passiver i alt | | 6.209.225 | 5.246.706 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Aktuel skat | 34.760 | 35.391 |
| Ændring af udskudt skat | 176.308 | 1.214 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | 211.068 | 36.605 |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Fast ejendom kr. |
|---|---------------------|
| Primo kostpris | 5.209.820 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Samlet kostpris kr. | 5.209.820 |
| Primo-værdiregulering | 0 |
| Tilgang | 790.180 |
| Afgang | 0 |
| Samlede værdireguleringer kr. | 790.180 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo kr. | 6.000.000 |

Ovennævnte ejendom beliggende Rådhusvej 4 i Holbæk er opdelt i tre ejerlejligheder.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Vba Holding ApS | 3.851.136 | 153.330 | 3.697.806 | 3.037.000 |
| | 3.851.136 | 153.330 | 3.697.806 | 3.037.000 |

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er eje og drift af fast ejendom udlejet til erhverv. Udover virksomhedens direktør har der ikke været beskæftiget medarbejdere, og der er ikke sket væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med Vba Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for selskabsskat i de øvrige i sambeskatningen indgående virksomheder.

Der foreligger herudover ikke pantsætninger, sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Virksomhedens anpartskapital er kr. 1.000.000.

I henhold til kapitalejerfortegnelsen ejer nedennævnte min. fem procent af stemmerne eller virksomhedskapitalen:

Vba Holding ApS, Bredetved Strand 20B i Holbæk.

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter: Virksomheden udlejer lokaler på markeds-mæssige vilkår til Tandlæge Vibeke Andersen ApS, hvilken virksomhed Vba Holding ApS har som tilknyttet virksomhed.

Andre transaktioner med nærtstående parter i form af mellemregning med Vba Holding ApS på markeds-mæssige vilkår.

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: Ingen.

7. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Den opgjorte udskudte skat vedrører forskel mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og gældsforpligtelser.