



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

**addea københavn**  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

**addea roskilde**  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## **Vejlesvinget ApS**

Vejlesvinget 5, st.  
2665 Vallensbæk Strand  
**CVR-nr. 35 24 67 70**

### **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 9. januar 2017

---

Jim Groser  
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. januar - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Vejlesvinget ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Vallensbæk Strand, den 9. januar 2017

### **Direktion**

Jim Groser

Preben Blomquist  
Rasmussen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejerne i Vejlesvinget ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Vejlesvinget ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 9. januar 2017

Addea Audit ApS  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vejlesvinget ApS  
Vejlesvinget 5, st.  
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 35 24 67 70  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. juli 2013  
Hjemsted: Vallensbæk

### Direktion

Jim Groser  
Preben Blomquist Rasmussen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at renovere, eje og udleje ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 74.513, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.191.172.

Ejendommen er vurderet af både RD og en ejendomsmægler til en markedsværdi på 4 mio. Det er vores vurdering at det generelle marked i københavnsområdet er stigende, hvorfor vurderingen er forsvalig selvom markedet altid kan ændre sig, men det er ikke vores forventning på nuværende tidspunkt.

### ***Finansiering***

Selskabets ejere har bekræftet fortsat at ville støtte selskabet med den fornødne likviditet og ikke kræve deres mellemværende indfriet med mindre der er likviditet hertil.

### **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 Vejlesvinget ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Investeringsejendomme***

Selskabets ledelse har ønsket at ændre regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme, således at selskabets årsrapport udviser et mere retvisende billede. Hidtil har selskabet indregnet investeringsejendomme til kostpris med fradrag af afskrivninger, men har valgt fremadrettet at anvende dagsværdi. I overensstemmelse med årsregnskabsloven er der foretaget tilretning af sammenligningstal for 2015.

Ovenstående ændring har medført en ændring i årets resultat i 2015 på t.kr. 56. Aktiverne er forøget med t.kr 1.564 og egenkapitalen er forøget med t.kr 1.271 pr. 31. december 2015.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter fremmed arbejde, leje af driftsmidler, omkostninger i forbindelse med ejendommen, reklame og administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>194.183</b>	<b>67.151</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>194.183</b>	<b>67.151</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		<u>-98.653</u>	<u>-92.903</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>95.530</b>	<b>-25.751</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-21.017</u>	<u>5.665</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>74.513</u></b>	<b><u>-20.086</u></b>
Overført resultat		<u>74.513</u>	<u>-20.086</u>
		<b><u>74.513</u></b>	<b><u>-20.086</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.000.000</b></u>	<u><b>4.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.000.000</b></u>	<u><b>4.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>8.509</u>	<u>14.402</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>8.509</b></u>	<u><b>14.402</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>162.010</b></u>	<u><b>128.580</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>170.519</b></u>	<u><b>142.982</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.170.519</b></u></u>	<u><u><b>4.142.982</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>1.111.172</u>	<u>1.036.659</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>1.191.172</u></b>	<b><u>1.116.659</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>313.806</u>	<u>292.789</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>313.806</u></b>	<b><u>292.789</u></b>
Selskabsdeltagere og ledelse		2.535.632	2.533.260
Deposita og forudbetalt leje		<u>120.000</u>	<u>168.231</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>2.655.632</u></b>	<b><u>2.701.491</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.909	32.041
Anden gæld		<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.909</u></b>	<b><u>32.042</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.665.541</u></b>	<b><u>2.733.533</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.170.519</u></b>	<b><u>4.142.981</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	1.036.659	1.116.659
Årets resultat	0	74.513	74.513
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.111.172</u></b>	<b><u>1.191.172</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	21.017	-5.665
	<b>21.017</b>	<b>-5.665</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	2.537.117
Kostpris 31. december 2016	2.537.117
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.462.883
Værdireguleringer 31. december 2016	1.462.883
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>4.000.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav på 6,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	4.344.000	4.000.000	3.706.000
Ændring i dagsværdi	344.000	0	-294.000

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	2.533.260	2.535.632	0	2.345.602
Deposita og forudbetalt leje	168.231	120.000	0	0
	<b>2.701.491</b>	<b>2.655.632</b>	<b>0</b>	<b>2.345.602</b>