



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

**Addea Roskilde**  
Vindingevej 10  
4000 Roskilde

**Addea København**  
Hammerensgade 1, 2.  
1267 København K

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

## Vejlesvinget ApS

c/o BELLA BEAUTY ApS  
Kommarksvej 6, st.  
2605 Brøndby  
CVR-nr. 35 24 67 70

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 23. maj 2019

---

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 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Brøndby, den 23. maj 2019

### 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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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.

Roskilde, den 23. maj 2019

Addea Audit  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40143

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vejlesvinget ApS  
c/o BELLA BEAUTY ApS  
Kommarksvej 6, st.  
2605 Brøndby

CVR-nr.: 35 24 67 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 1. juli 2013

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Brøndby

### 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 2018 udviser et overskud på kr. 117.290, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.381.247.

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 selv om 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejlesvinget ApS for 2018 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 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.

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 og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af leje, indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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

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

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>252.962</b>	<b>225.032</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>252.962</b>	<b>225.032</b>
Finansielle omkostninger		-102.590	-131.718
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.372</b>	<b>93.314</b>
Skat af årets resultat	1	-33.082	-20.529
<b>Årets resultat</b>		<b>117.290</b>	<b>72.785</b>
Overført resultat		117.290	72.785
		<b>117.290</b>	<b>72.785</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	4.000.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Andre tilgodehavender		7.067	12.100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.067</b>	<b>12.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>141.533</b>	<b>37.812</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>148.600</b>	<b>49.912</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.148.600</b>	<b>4.049.912</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.301.247	1.183.957
<b>Egenkapital</b>	3	<b>1.381.247</b>	<b>1.263.957</b>
Hensættelse til udskudt skat		367.417	334.335
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>367.417</b>	<b>334.335</b>
Andre kreditinstitutter		924.960	924.960
Selskabsdeltagere og ledelse		1.339.560	1.401.660
Deposita og forudbetalt leje		120.000	120.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.384.520</b>	<b>2.446.620</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.416	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.416</b>	<b>5.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.399.936</b>	<b>2.451.620</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.148.600</b>	<b>4.049.912</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	1.183.957	1.263.957
Årets resultat	0	117.290	117.290
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.301.247</u></b>	<b><u>1.381.247</u></b>

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	33.082	20.529
	<b>33.082</b>	<b>20.529</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investeringsejendomme
		<u>2.537.117</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>2.537.117</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>2.537.117</u>
		<u>1.462.883</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		<u>1.462.883</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>1.462.883</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>4.000.000</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 6,25 %.

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	<u>5,75</u>	<u>6,25</u>	<u>6,75</u>
Dagsværdi	<u>4.344.000</u>	<u>4.000.000</u>	<u>3.706.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>344.000</u>	<u>0</u>	<u>-294.000</u>

## Noter

### 3 Egenkapital

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

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. decem- ber 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	924.960	0	0	0
Andre kreditinstitutter	924.960	924.960	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	1.401.660	1.339.560	0	0
Deposita og forudbetalt leje	120.000	120.000	0	0
	<b>3.371.580</b>	<b>2.384.520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jim Groser

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-102525567349

IP: 185.15.xxx.xxx

2019-05-23 10:00:28Z

NEM ID 

## Preben Blomquist Rasmussen

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-456244505483

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-05-23 15:41:25Z

NEM ID 

## Anders Salomonsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addea Audit P/S Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:98866845

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-05-23 15:42:25Z

NEM ID 

## Jim Groser

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-102525567349

IP: 185.15.xxx.xxx

2019-05-24 08:13:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SSJIDZ-K5002-FEP2M-YZ1ZK-N5K1W-PHILT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>