

## Vejlesvinget ApS

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

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31. maj 2018

---

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 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 31. maj 2018

### 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 2017 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 Etske 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.

Roskilde, den 31. maj 2018

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

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40143

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vejlesvinget ApS  
Vejlesvinget 5, st.  
2665 Vallensbæk Strand

CVR-nr.: 35 24 67 70

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 72.785, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.263.957.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejlesvinget ApS for 2017 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 2017 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>225.032</b>	<b>194.183</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>225.032</b>	<b>194.183</b>
Finansielle omkostninger		<u>-131.718</u>	<u>-98.653</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>93.314</b>	<b>95.530</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-20.529</u>	<u>-21.017</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>72.785</u></b>	<b><u>74.513</u></b>
Overført resultat		<u>72.785</u>	<u>74.513</u>
		<b><u>72.785</u></b>	<b><u>74.513</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 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		12.100	8.509
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.100</b>	<b>8.509</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.812</b>	<b>162.010</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>49.912</b>	<b>170.519</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.049.912</b>	<b>4.170.519</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.183.957	1.111.172
<b>Egenkapital</b>	3	<b>1.263.957</b>	<b>1.191.172</b>
Hensættelse til udskudt skat		334.335	313.806
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>334.335</b>	<b>313.806</b>
Gæld til realkreditinstitutter		924.960	0
Selskabsdeltagere og ledelse		1.401.660	2.535.632
Deposita og forudbetalt leje		120.000	120.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.446.620</b>	<b>2.655.632</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	9.909
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.000</b>	<b>9.909</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.451.620</b>	<b>2.665.541</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.049.912</b>	<b>4.170.519</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	1.111.172	1.191.172
Årets resultat	0	72.785	72.785
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.183.957</u></b>	<b><u>1.263.957</u></b>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	20.529	21.017
	<b>20.529</b>	<b>21.017</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2017	2.537.117
Kostpris 31. december 2017	2.537.117
Værdireguleringer 1. januar 2017	1.462.883
Værdireguleringer 31. december 2017	1.462.883
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>4.000.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 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	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

### 3 Egenkapital

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

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	924.960	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	2.535.632	1.401.660	0	0
Deposita og forudbetalt leje	120.000	120.000	0	0
	<b>2.655.632</b>	<b>2.446.620</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: 2.110.27.194

2018-06-01 14:17:43Z

NEM ID 

## Preben Blomquist Rasmussen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-456244505483

IP: 195.191.143.247

2018-06-04 07:39:54Z

NEM ID 

## Anders Salomonsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addea Audit ApS Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:98866845

IP: 152.115.86.70

2018-06-04 07:40:37Z

NEM ID 

## Jim Groser

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-102525567349

IP: 2.110.27.194

2018-06-04 14:17:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M5000-0C3K6-LFJJ3-Q400V-ESKLD-UW7J0

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>