

# Venoka Ejendomme ApS

Mads Bjerresvej 6, 7500 Holstebro

CVR-nr. 35 25 81 75

## Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2017.

---

Palle Grøn Iversen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegnng**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Venoka Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. november 2017

### **Direktion**

Palle Grøn Iversen

### **Bestyrelse**

Palle Grøn Iversen

Michael Tudborg

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Venoka Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Venoka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Struer, den 24. november 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Jan Noer Sahl  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Venoka Ejendomme ApS Mads Bjerresvej 6 7500 Holstebro
	Telefon: 97412833
	CVR-nr.: 35 25 81 75
	Stiftet: 7. maj 2013
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 4. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Palle Grøn Iversen Michael Tudborg
<b>Direktion</b>	Palle Grøn Iversen
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	Jepal Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med sidste år at eje ejendom og udleje denne til tilknyttet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 461 t.kr. mod 497 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016/17 udgjort et overskud på 129 t.kr. mod et overskud sidste år på 161 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.364 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 28,1 % af de samlede aktiver på 8.405 t.kr., hvilket er en stigning på 1,8 procentpoint i forhold til sidste år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Venoka Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, forsikring, ejendomsskatter og vedligeholdelse.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Venoka Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>460.619</b>	<b>497.458</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-174.739	-174.448
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>285.880</b>	<b>323.010</b>
Andre finansielle indtægter	22	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-120.482	-116.668
<b>Resultat før skat</b>	<b>165.420</b>	<b>206.342</b>
Skat af årets resultat	-36.376	-45.380
<b>Årets resultat</b>	<b>129.044</b>	<b>160.962</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til øvrige reserver	129.044	160.962
<b>Disponeret i alt</b>	<b>129.044</b>	<b>160.962</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Grunde og bygninger		<u>8.014.614</u>	<u>8.119.414</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.014.614</u>	<u>8.119.414</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.014.614</u></b>	<b><u>8.119.414</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.695</u>	<u>10.729</u>
Tilgodehavender i alt		<u>10.695</u>	<u>10.729</u>
Likvide beholdninger		<u>379.374</u>	<u>369.489</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>390.069</u></b>	<b><u>380.218</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.404.683</u></b>	<b><u>8.499.632</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Øvrige reserver	2.239.421	2.110.377
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.364.421</u></b>	<b><u>2.235.377</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.516.077	1.520.863
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.516.077</u></b>	<b><u>1.520.863</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.736.190	3.998.736
Deposita	135.000	135.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.871.190</u>	<u>4.133.736</u>
6 Gældsforpligtelser	263.583	249.985
Gæld til tilknyttet virksomhed	285.891	223.949
Selskabsskat	41.162	48.489
Anden gæld	62.359	87.233
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>652.995</u>	<u>609.656</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.524.185</u></b>	<b><u>4.743.392</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.404.683</u></b>	<b><u>8.499.632</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Noter**


---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	19.303	0
Andre finansielle omkostninger	<u>101.179</u>	<u>116.668</u>
	<b><u>120.482</u></b>	<b><u>116.668</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris 1. juli		8.788.669
Tilgang		<u>69.939</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>		<b><u>8.858.608</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli		669.255
Årets afskrivninger		<u>174.739</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>		<b><u>843.994</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b><u>8.014.614</u></b>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. juli	2.110.377	1.949.415
Henlagt af årets resultat	<u>129.044</u>	<u>160.962</u>
	<b><u>2.239.421</u></b>	<b><u>2.110.377</u></b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	263.583	2.670.267	3.999.773	4.248.721
Deposita	0	0	135.000	135.000
	<u>263.583</u>	<u>2.670.267</u>	<u>4.134.773</u>	<u>4.383.721</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 8.015 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Ejerpantebrevene ligger endvidere til sikkerhed for søsterselskabet Venoka A/S' bankgæld. Venoka A/S' bankgæld udgør 30. juni 2017 0 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jepak Holding ApS, CVR-nr. 70 54 34 19 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.