

Venoka Ejendomme ApS

Mads Bjerresvej 6, 7500 Holstebro

CVR-nr. 35 25 81 75

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. november 2016.

Palle Grøn Iversen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegnng

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 3. november 2016

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 2015 - 30. juni 2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Struer, den 3. november 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Jan Noer Sahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 3. regnskabsår
Bestyrelse	Palle Grøn Iversen Michael Tudborg
Direktion	Palle Grøn Iversen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	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 497 t.kr. mod 487 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 161 t.kr. mod 151 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.235 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 26,3 % af de samlede aktiver på 8.500 t.kr., hvilket er en stigning på 2,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsskat og forsikring.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 på 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatte 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.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	497.458	486.950
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-174.448	-169.342
Resultat før finansielle poster	323.010	317.608
Finansielle indtægter	0	597
1 Finansielle omkostninger	-116.668	-123.021
Resultat før skat	206.342	195.184
2 Skat af årets resultat	-45.380	-43.975
Årets resultat	160.962	151.209
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	160.962	151.209
Disponeret i alt	160.962	151.209

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>8.119.414</u>	<u>8.293.862</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.119.414</u>	<u>8.293.862</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.119.414</u>	<u>8.293.862</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	<u>10.729</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.729</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>369.489</u>	<u>423.574</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>380.218</u>	<u>423.574</u>
Aktiver i alt	<u>8.499.632</u>	<u>8.717.436</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Øvrige reserver	2.110.377	1.949.415
	Egenkapital i alt	<u>2.235.377</u>	<u>2.074.415</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.520.863	1.538.623
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.520.863</u>	<u>1.538.623</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.998.736	4.248.131
6	Deposita	135.000	135.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.133.736</u>	<u>4.383.131</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	249.985	242.123
	Gæld til tilknyttet virksomhed	223.949	192.016
	Selskabsskat	48.489	30.960
	Anden gæld	87.233	256.168
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>609.656</u>	<u>721.267</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.743.392</u>	<u>5.104.398</u>
	Passiver i alt	<u>8.499.632</u>	<u>8.717.436</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	116.668	123.021
	116.668	123.021
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	63.140	16.309
Årets regulering af udskudt skat	-17.760	27.666
	45.380	43.975
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2015		<u>8.788.669</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>8.788.669</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		494.807
Årets afskrivninger		<u>174.448</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>669.255</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>8.119.414</u>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. juli 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>		
5. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. juli 2015	1.949.415	1.798.206		
Henlagt af årets resultat	<u>160.962</u>	<u>151.209</u>		
	<u>2.110.377</u>	<u>1.949.415</u>		
 6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	249.985	2.925.967	4.248.721	4.490.254
Deposita	<u>0</u>	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
	<u>249.985</u>	<u>3.060.967</u>	<u>4.383.721</u>	<u>4.625.254</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 8.119 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 2016 0 t.kr.