
VHS Ejendomsinvest ApS

Tømmervej 30, 6800 Varde

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 35 63 71 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/12 2016

Michael Nygaard
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for VHS Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 19. december 2016

Direktion

Klaus Vibe Sørensen

Michael Nygaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VHS Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VHS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Esbjerg, den 19. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

VHS Ejendomsinvest ApS
Tømmervej 30
6800 Varde

CVR-nr.: 35 63 71 25
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 10. januar 2014
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Varde

Direktion

Klaus Vibe Sørensen
Michael Nygaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Pengeinstitut

Sydbank
Vestergade 4
6800 Varde

Ledelsesberetning

Årsrapporten for VHS Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og anden formueforvaltning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 167.097, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 333.900.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For det kommende år forventes der et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2015/16 DKK | 2014/15 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 532.497 | 452.882 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -146.646 | -146.396 |
| Resultat før finansielle poster | | 385.851 | 306.486 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -165.144 | -148.927 |
| Resultat før skat | | 220.707 | 157.559 |
| Skat af årets resultat | 2 | -53.610 | -40.600 |
| Årets resultat | | 167.097 | 116.959 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 167.097 | 116.959 |
| | | 167.097 | 116.959 |

Balance 30. september

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 6.098.090 | 6.244.736 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 6.098.090 | 6.244.736 |
| Anlægsaktiver | | 6.098.090 | 6.244.736 |
| Likvide beholdninger | | 59.490 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 59.490 | 0 |
| Aktiver | | 6.157.580 | 6.244.736 |

Balance 30. september

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 253.900 | 116.803 |
| Egenkapital | | 333.900 | 166.803 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 60.800 | 37.600 |
| Hensatte forpligtelser | | 60.800 | 37.600 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.286.227 | 3.451.663 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 2.005.005 | 2.052.880 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 5.291.232 | 5.504.543 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 167.000 | 167.000 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 86.909 |
| Gæld til associerede virksomheder | 4 | 192.000 | 240.000 |
| Selskabsskat | | 25.410 | 0 |
| Anden gæld | | 87.238 | 41.881 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 471.648 | 535.790 |
| Gældsforpligtelser | | 5.762.880 | 6.040.333 |
| Passiver | | 6.157.580 | 6.244.736 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> | <u>DKK</u> |
| Egenkapital 1. oktober | 80.000 | 86.803 | 166.803 |
| Årets resultat | 0 | 167.097 | 167.097 |
| Egenkapital 30. september | 80.000 | 253.900 | 333.900 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|-----------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger associerede virksomheder | 44.000 | 22.700 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>121.144</u> | <u>126.227</u> |
| | <u>165.144</u> | <u>148.927</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 30.410 | 0 |
| Årets udskudte skat | <u>23.200</u> | <u>40.600</u> |
| | <u>53.610</u> | <u>40.600</u> |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Grunde og byg- |
| | | ninger |
| | | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. oktober | | <u>6.488.730</u> |
| Kostpris 30. september | | <u>6.488.730</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. oktober | | 243.994 |
| Årets afskrivninger | | <u>146.646</u> |
| Ned- og afskrivninger 30. september | | <u>390.640</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | | <u>6.098.090</u> |
| | | |
| Afskrives over | | <u>40 år</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 2.584.227 | 2.749.663 |
| Mellem 1 og 5 år | 702.000 | 702.000 |
| Langfristet del | <u>3.286.227</u> | <u>3.451.663</u> |
| Inden for 1 år | <u>167.000</u> | <u>167.000</u> |
| | <u>3.453.227</u> | <u>3.618.663</u> |
| Gæld til associerede virksomheder | | |
| Efter 5 år | 1.205.005 | 1.070.180 |
| Mellem 1 og 5 år | 800.000 | 982.700 |
| Langfristet del | <u>2.005.005</u> | <u>2.052.880</u> |
| Inden for 1 år | <u>192.000</u> | <u>240.000</u> |
| | <u>2.197.005</u> | <u>2.292.880</u> |

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 6.098.090 | 6.244.736 |
|---|-----------|-----------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000 der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 6.098.090 | 6.244.736 |
|---|-----------|-----------|

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for VHS Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold og administration mv.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|------------------|-------|
| Øvrige bygninger | 40 år |
|------------------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.