

VNI Ejendomme ApS  
Peter Bangsvej 245  
2500 Valby

CVR-nr. 35 85 10 89

ÅRSRAPPORT 2018  
(1. JANUAR – 31. DECEMBER)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26 / 6 2019

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Ledelsesberetning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
 Selskabsoplysninger.....	 6
 <b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018.....	8
Balance 31. december 2018.....	9
Noter.....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 for VNI Ejendomme ApS.

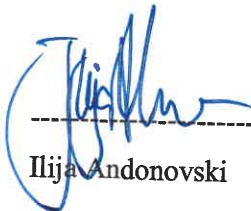
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 26 / 6 2019

I direktionen:



-----  
Ilija Andonovski

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet er, at drive udlejning af lejligheder.

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

Årets resultat efter skat udgør kr. 128.599 mod t.kr.221 sidste år.

Selskabets egenkapital udgør 31/12 2018 kr. 544.176

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i VNI Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VNI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlaget for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder, om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet, som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for, at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for, at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt, at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion.

Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke, at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion.  
Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævende 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.

København, den 17. juni 2019

REVISIONSFIRMAET

J. Gilbert Nielsen ApS

CVR 18137399



Niels J. Frost Nielsen

Registreret revisor

MNE 1032

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

VNI Ejendomme ApS  
Peter Bangs Vej 245  
2500 Valby  
CVR-nr. 35 85 10 89  
Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Ilija Andonovski

**Revision**

Revisionsfirmaet  
J. Gilbert Nielsen ApS  
Trianglen 3, 1.  
2100 København Ø



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B.

### **Resultatopgørelsen:**

Lejeindtægter indregnes i henhold til lejekontrakter i det år de vedrører.

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

### **Materielle anlægsaktiver**

Lejlighederne er optaget til kostpris tillagt forbedringer.

Der foretages ikke afskrivning på lejlighederne.

### **Selskabsskat**

Selskabsskatten sammensætter sig af den skat, der skal betales vedrørende året, samt ændringer i den opgjorte eventualskat. Selskabet er tilsluttet ácontoskatteordningen.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2018

<u>Note</u>		2017 (t.kr.)
	Huslejeindtægt m.v. ....	603.558      647
(1)	Administrationsomkostninger.....	<u>376.539</u> <u>329</u>
	<u>RESULTAT FØR RENTER</u> .....	227.019      318
	Finansielle udgifter. ....	<u>55.554</u> <u>35</u>
	<u>RESULTAT FØR SKAT</u> .....	171.465      283
	Selskabsskat. ....	<u>42.866</u> <u>62</u>
	<u>ÅRETS RESULTAT</u> .....	<u>128.599</u> <u>221</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

<u>Note</u>		2017 (t.kr.)
	<u>AKTIVER:</u>	
	<u>ANLÆGSAKTIVER:</u>	
(2)	Ejendomme.....	<u>12.694.960</u> <u>9.809</u>
	<u>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</u> .....	<u>12.694.960</u> <u>9.809</u>
	<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u> .....	<u>12.694.960</u> <u>9.809</u>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>	
	Likvide beholdninger.....	<u>26.216</u> <u>473</u>
	<u>VÆRDIPAPIRER OG LIKVIDER</u> .....	<u>26.216</u> <u>473</u>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u> .....	<u>26.216</u> <u>473</u>
	<u>AKTIVER I ALT</u> .....	<u>12.721.175</u> <u>10.282</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018 (fortsat)

<u>Note</u>		2017
		(t. kr.)
	<u>PASSIVER:</u>	
	<u>EGENKAPITAL:</u>	
(3)	Anpartskapital .....	50.000      50
(4)	Overførsel. ....	<u>494.176</u> <u>366</u>
	<u>EGENKAPITAL I ALT</u> .....	<u>544.176</u> <u>416</u>
	 <u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</u>	
(5)	Nordea Realkredit. ....	3.699.729      2.306
	Boligkonto .....	795.658      0
	Mellemregning Serenex Rengøring ApS .....	7.405.346      7.343
	Selskabsskat .....	42.866      62
	Anden gæld .....	<u>233.400</u> <u>155</u>
	 <u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u> .....	<u>12.176.999</u> <u>9.866</u>
	 <u>PASSIVER I ALT</u> .....	<u>12.721.175</u> <u>10.282</u>

## NOTER

2017

(t.kr.)

(1) ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:

Revision og regnskabsmæssige assistance.....	11.250	11
Fællesudgifter m.v. ....	364.664	317
Diverse.....	<u>450</u>	<u>1</u>
	<u>376.539</u>	<u>329</u>

(2) EJENDOMME:

Matr.nr. 0045B, Gentofte, Vangede Bygade 111, 2 tv., 2820 Gentofte .....	810.000
Tinglysning. ....	6.560
Matr.nr. 19B Grøntofte 3, 1 th., 2870 Dyssegård. ....	950.000
Tinglysning. ....	7.360
Matr.nr 17 BO Buddinge, Kildebakken 47, 2 th., 2860 Søborg. ....	850.000
Købsomkostninger. ....	.28.600
Matr.nr. 17 BO Buddinge, Kildebakken 39, 2 th., 2860 Søborg. ....	950.000
Købsomkostninger. ....	.8.500
Matr.nr. 15 FP Buddinge, Klausdalsbrovej 34, 1 tv, 2860 Søborg.....	975.000
Købsomkostninger. ....	17.720
Prioriteringsomkostninger. ....	50.660
Matr.nr 18 dg Gladsaxe, Christoffers Allé 68, 1 tv.,2860 Søborg.....	870.000
Købsomkostninger.....	15.460
Matr.nr. 20 dg Buddinge, Christianehøj 69, 1 tv, 2860 Søborg.....	1.075.000
Købsomkostninger.....	16.660
Matr.nr. 2 D Buddinge, Maglegårds Allé 51, 2 tv., 2860 Søborg.....	925.000
Købsomkostninger.....	19.080
Matr.nr. 38 D Vangede, Vangede Bygade 72, 1 mf., 2820 Gentofte.....	1.000.000
Købsomkostninger.....	17.360

## NOTER (fortsat)

Matr.nr. 38 C Vangede, Vangede Bygade 66, 1 th., 2820 Gentofte .....	1.200.000
Købsomkostninger .....	16.160
Matr. Nr. 15 fp Buddinge, Klausdalsbrovej 34,1 th., 2860 Søborg .....	1.400.000
Købsomkostninger .....	30.390
Prioriteringsomkostninger .....	12.530
Matr. Nr. 2 d Buddinge, Maglegårds Alle 53.02.tv., 2860 Søborg .....	1.400.000
Købsomkostninger .....	30.390
Prioriteringsomkostninger .....	<u>12.530</u>
	<u>12.694.960</u>
(3) <u>ANPARTSKAPITAL:</u>	
1. januar 2018 .....	<u>50.000</u>
Saldo 31. december 2018.....	<u>50.000</u>
(4) <u>OVERFØRSEL:</u>	
Overført resultat 1. januar 2018 .....	365.577
Årets resultat ifølge overskudsdisponering.....	<u>128.599</u>
.....	<u>494.176</u>