

Vejrup Invest A/S
Engdraget 15, Vejrup, 6740 Bramming

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 36 45 13 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2018.



Niels Peder Regel
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. april 2017 - 31. marts 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Vejrup Invest A/S.

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. 31. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 16. april 2018

Direktion



Klaus Ising Hansen

Bestyrelse



Sannie Riisager Regel
formand



Svend Erik Gejl Uhd



Hans-Jørn Madsen



Klaus Ising Hansen



Leif Bjerre Hermansen



Kirsten Lone Hjort

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vejrup Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vejrup Invest A/S for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Esbjerg, den 16. april 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Rishøj
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19733

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vejrup Invest A/S
Engdraget 15, Vejrup
6740 Bramming

CVR-nr.: 36 45 13 86
Stiftet: 19. november 2014
Hjemsted: Vejrup
Regnskabsår: 1. april - 31. marts
3. regnskabsår

Bestyrelse

Sannie Riisager Regel, formand
Svend Erik Gejl Uhd
Hans-Jørn Madsen
Klaus Ising Hansen
Leif Bjerre Hermansen
Kirsten Lone Hjort

Direktion

Klaus Ising Hansen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre og udleje ejendom til købmandsbutik på adressen Møllevej 1, Vejrup, 6740 Bramming. Selskabets formål er i øvrigt at udvikle Vejrup som en bæredygtig landsby ved investering i aktiviteter, der fremmer udviklingen i Vejrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 545 t.kr. mod 502 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -52 t.kr. mod -57 t.kr. sidste år. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejrup Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende udlejningssejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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.

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

Note	2017/18	2016/17
1 Lejeindtægter	544.618	502.103
Andre driftsindtægter	150	57.500
2 Omkostninger udlejningsejendomme	-16.680	-36.300
Andre eksterne omkostninger	-37.272	-45.655
Bruttoresultat	490.816	477.648
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-372.677	-371.595
Andre driftsomkostninger	0	-3.240
Driftsresultat	118.139	102.813
3 Øvrige finansielle omkostninger	-132.745	-169.360
Resultat før skat	-14.606	-66.547
4 Skat af årets resultat	-37.000	9.700
Årets resultat	-51.606	-56.847
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-51.606	-56.847
Disponeret i alt	-51.606	-56.847

Balance 31. marts

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	5.304.627	5.466.738
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>1.048.164</u>	<u>1.248.730</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.352.791</u>	<u>6.715.468</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.352.791</u>	<u>6.715.468</u>
Omsætningsaktiver			
6	Udskudte skatteaktiver	0	37.000
7	Andre tilgodehavender	<u>55.312</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>55.312</u>	<u>37.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>223.149</u>	<u>41.538</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>278.461</u>	<u>78.538</u>
	Aktiver i alt	<u>6.631.252</u>	<u>6.794.006</u>

Balance 31. marts

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	2.813.000	2.813.000
9 Overført resultat	-214.439	-162.833
Egenkapital i alt	2.598.561	2.650.167
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	2.028.668	2.146.257
11 Kreditinstitutter i øvrigt, varekredit Dagrofa	0	306.088
Deposita	150.000	90.000
12 Anden gæld	0	900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.178.668</u>	<u>3.442.345</u>
Gældsforpligtelser	1.770.400	627.600
13 Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	25.600
14 Anden gæld	63.623	48.294
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.854.023</u>	<u>701.494</u>
Gældsforpligtelser i alt	4.032.691	4.143.839
Passiver i alt	6.631.252	6.794.006

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, Min Købmand Vejrup	403.579	362.999
Lejeindtægter, inventar	<u>141.039</u>	<u>139.104</u>
	<u>544.618</u>	<u>502.103</u>
2. Omkostninger udlejningsejendomme		
Forsikringer	13.441	17.001
Ejendomsskatter	3.239	3.278
Mindre anskaffelser, udlejningsejendom	0	400
El-installation	0	3.967
Vedligeholdelse	<u>0</u>	<u>11.654</u>
	<u>16.680</u>	<u>36.300</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>132.745</u>	<u>169.360</u>
	<u>132.745</u>	<u>169.360</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>37.000</u>	<u>-9.700</u>
	<u>37.000</u>	<u>-9.700</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	5.668.176	1.503.219
Tilgang	0	10.000
Kostpris ultimo	<u>5.668.176</u>	<u>1.513.219</u>
Afskrivninger primo	201.438	254.489
Årets afskrivninger	162.111	210.566
Afskrivninger ultimo	<u>363.549</u>	<u>465.055</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.304.627</u>	<u>1.048.164</u>
	<u>31/3 2018</u>	<u>31/3 2017</u>

6. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	37.000	27.300
Udskudt skat af årets resultat	-37.000	9.700
	<u>0</u>	<u>37.000</u>

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende husleje	55.312	0
	<u>55.312</u>	<u>0</u>

8. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	2.813.000	2.813.000
	<u>2.813.000</u>	<u>2.813.000</u>

9. Overført resultat

Overført resultat primo	-162.833	-105.986
Årets overførte overskud eller underskud	-51.606	-56.847
	<u>-214.439</u>	<u>-162.833</u>

Noter

	31/3 2018	31/3 2017
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.149.068	2.266.657
Heraf forfalder inden for 1 år	-120.400	-120.400
	2.028.668	2.146.257
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.608.681	1.729.640
11. Kreditinstitutter i øvrigt, varekredit Dagrofa		
Kreditinstitutter i øvrigt, varekredit Dagrofa i alt	0	363.288
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-57.200
	0	306.088
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	91.350
12. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.650.000	1.350.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.650.000	-450.000
Anden gæld i alt	0	900.000
13. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5.600
Afsat revisor	20.000	20.000
	20.000	25.600
14. Anden gæld		
Skyldig moms	54.000	33.171
Renter	9.623	10.123
Andre skyldige poster	0	5.000
	63.623	48.294

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.211 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2018 udgør 5.305 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for gæld til Dagrofa Logistik A/S, 0 .kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 2.000 t.kr. Til sikkerhed for gæld til Jyske Bank, 0 kr., har selskabet stillet underpant i virksomhedspantet.

Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Driftsinventar og driftsmateriel	1.048 t.kr.
----------------------------------	-------------