

# Voda Ejendomme ApS

Steen Billes Torv 2  
8200 Aarhus N

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2018**

---

**Kaspar Thorup**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Voda Ejendomme ApS  
Steen Billes Torv 2  
8200 Aarhus N

CVR-nr: 36688130  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1 - 3  
1780 København V  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden  
1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets  
aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter  
for regnskabsåret 2017.

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

Direktionen anser forsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Aarhus, den 30/05/2018

## **Direktion**

Kaspar Felix Thorup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handelsvirksomhed, investeringsvirksomhed samt entreprenør- og servicevirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabsmæssig praksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

De anvendte afkastsatser varierer med ejendommenes faktiske beliggenhed.

Således at der ved beregning af afkast på ejendomme beliggende i den centrale del af Aarhus

anvendes en lavere afkastsats end for ejendomme beliggende i oplandskommuner.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med

en vis usikkerhed. Hvis afkastkravet er indenfor +/- 1 procentpoint i forhold til den anvendte vil værdien på ejendomsporteføljen være i intervallet 44.937 tkr. - 61.537 tkr,

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr 1.546.893 anses for at være tilfredsstillende

Der forventes et resultat på ca. 3000 tkr. for det kommende år.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet hændelser af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## **Generelt om indregning og måling.**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **Resultatopgørelse**

I henhold til årsregnskabslovens §32 er posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttoresultat.

## **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering og risikoovergang har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen

indregnes eksklusiv moms, og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter de direkte omkostninger til ejendommens drift for regnskabsåret.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter sædvanlige omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, tab på debitorer og ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Afskrivninger**

Immaterielle og materielle anlægsaktiver afskrives over den forventede brugstid.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, og indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris, efterfølgende omkostninger til tilbygning samt byggelånsrenter i ombygningsperioden.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statutidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for udlejningsjendomme inden for de geografiske områder, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budget for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med en skønnet afkastprocent gældende for det geografiske område ejendommene er beliggende i.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

## **Inventar og driftsmateriel**

---

Inventar og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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.

Der fortages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter.

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Driftsmidler.....	5 år	0

Småanskaffelser med en kostpris på under 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materiale anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 imødegåelse af forventede tab til relisationsværdien.

#### **Periodeafgrænsningsposter.**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

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 betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00 %.

**Gældsforpligtigelser**

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.895.809</b>	<b>1.702.296</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	-122.493
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-13.333	-13.731
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.882.476</b>	<b>1.566.072</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	5.341.000
Andre finansielle indtægter .....		31.506	5.195
Øvrige finansielle omkostninger .....		-924.478	-684.592
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.989.504</b>	<b>6.227.675</b>
Skat af årets resultat .....		-442.611	-1.386.987
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.546.893</b>	<b>4.840.688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		400.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	0
Overført resultat .....		1.146.893	4.840.688
<b>I alt</b> .....		<b>1.546.893</b>	<b>4.840.688</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		51.915.097	40.282.625
Produktionsanlæg og maskiner .....		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		53.334	66.667
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>51.968.431</b>	<b>40.349.292</b>
Andre tilgodehavender .....		2.012.020	1.564.037
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.012.020</b>	<b>1.564.037</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>53.980.451</b>	<b>41.913.329</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		11.753	98.477
Andre tilgodehavender .....		14.657	22.196
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>26.410</b>	<b>120.673</b>
Likvide beholdninger .....		19.120	18.215
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>45.530</b>	<b>138.888</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>54.025.981</b>	<b>42.052.217</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		6.344.568	5.197.675
Forslag til udbytte .....		400.000	
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.794.568</b>	<b>5.247.675</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.176.852	1.176.485
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.176.852</b>	<b>1.176.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		39.051.565	29.413.231
Gæld til banker .....		1.726.318	1.667.221
Deposita .....		912.023	960.342
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>41.689.906</b>	<b>32.040.794</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.129.000	508.480
Gæld til banker .....		1.607.622	1.898.283
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		192.471	124.749
Skyldig selskabsskat .....		386.244	205.502
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		164.747	46.509
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		884.571	803.740
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.364.655</b>	<b>3.587.263</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>46.054.561</b>	<b>35.628.057</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>54.025.981</b>	<b>42.052.217</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	4		

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager		122.493
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>0</b>	<b>122.493</b>

Der har i gennemsnit været ansat 0 personer

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	34.941.625	0	80.000
Tilgang	11.632.472	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>46.574.097</b>	<b>0</b>	<b>80.000</b>
Opskrivninger primo	5.341.000	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.341.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	13.333
Årets afskrivning	0	0	13.333
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.666</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>51.915.097</b>	<b>0</b>	<b>53.334</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Langfristet gæld til forfald efter 5 år.	<b>tkr. 30883</b>
--	-----------------------

#### **4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Selskabets investeringsejendomme er i indeværende år værdiansat til dagsværdi på basis af en afkastbaseret målemetode. Der henvises til en nærmere beskrivelse i ledelsesberetningen.

#### **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter er der i grunde og bygninger

med en bogført værdi på 51.915 tkr. tinglyst pant på 43.513 tkr.

Herudover er der tinglyst (ejer-)pantebreve for kr. 1.075.120

samt skadesløsbrev på kr. 500.000.