

# Voda Ejendomme ApS

Steen Billes Torv 2  
8200 Aarhus N

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/05/2017**

---

**Henning Bang-Hansen**  
**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

Telefonnummer: 28111970

e-mailadresse: thorup@dankstotalservice.com

CVR-nr: 36688130

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 2016

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets  
aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter  
for regnskabsåret 2016.

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

Direktionen anser forsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Viby J, den 04/05/2017

## **Direktion**

Kaspar Felix Thorup

Michel Cristian 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. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad- og nedadgående retning.

	Ejendom- menes resultat	Markeds- værdi	Forskels- værdi	Beregn. skat af forskell	Egenka- pital 31-12-16	Justeret Egenka- pital
Afkastkrav 3,75% - 5,25%	4.875	42.328	2.045	-450	5.282	6.877
Afkastkrav	4.875	40.283	0	0	5.282	5.282
Afkastkrav 4,25% - 6,25%	4.875	38.677	-1.606	353	5.282	4.029

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr 4.840.688 anses for at være tilfredsstillende

Der forventes et resultat på 7-800 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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Generelt

Årsrapporten for Voda Ejendomme Aps for 2015 omfattende perioden 20. marts - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I regnskabsåret er indregning efter kostprisprincippet på grunde og bygninger ændret til indregning til dagsværdi, da det giver et mere retvisende billede af værdien af selskabets investeringsejendomme. Det har medført en ændring i resultatet på 4.166 tkr. efter skat i forhold til sidste års princip. Det er ikke muligt at korrigere sammenligningstallene for sidste år, da dagsværdien for selskabets ejendomme ikke kendtes.

### 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 ejendommenes 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

#### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris, efterfølgende omkostninger til tilbygning samt byggelånsrenter i ombygningsperioden.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi på statuttidspunktet. Dagsværdien revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for udlejningsejendomme inden for de geografiske områder, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommene 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 investeringsejendommene.

### **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 foretages 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 12.900 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 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 imødegåelse af forventede tab til relisationsværdien.

### **Periodeafgrænsningsposter.**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

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 under-skud, 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.702.296</b>	<b>828.895</b>
Personaleomkostninger .....	1	-122.493	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-13.731	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.566.072</b>	<b>828.895</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		5.341.000	
Andre finansielle indtægter .....		5.195	
Øvrige finansielle omkostninger .....		-684.592	-358.540
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>6.227.675</b>	<b>470.355</b>
Skat af årets resultat .....		-1.386.987	-113.458
<b>Årets resultat</b> .....		<b>4.840.688</b>	<b>356.897</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	
Overført resultat .....		4.840.688	356.897
<b>I alt</b> .....		<b>4.840.688</b>	<b>356.897</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		40.282.625	25.737.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		66.667	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>40.349.292</b>	<b>25.737.736</b>
Andre tilgodehavender .....		1.564.037	
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.564.037</b>	
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>41.913.329</b>	<b>25.737.736</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		98.477	36.054
Andre tilgodehavender .....		22.196	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>120.673</b>	<b>36.054</b>
Likvide beholdninger .....		18.215	151.741
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>138.888</b>	<b>187.795</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>42.052.217</b>	<b>25.925.531</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		5.197.675	356.987
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.247.675</b>	<b>406.987</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.176.485	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.176.485</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		29.413.231	22.828.109
Gæld til banker .....		1.667.221	
Deposita .....		960.342	578.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>32.040.794</b>	<b>23.406.159</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		508.480	493.707
Gæld til banker .....		1.898.283	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		124.749	1.473.636
Skyldig selskabsskat .....		205.502	113.458
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		46.509	31.584
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		803.740	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.587.263</b>	<b>2.112.385</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>35.628.057</b>	<b>25.518.544</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>42.052.217</b>	<b>25.925.531</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	122.493	xxxxx
Pensionsbidrag	0	xxxxx
Andre omkostninger til social sikring	0	xxxxx
	<u>122.493</u>	<u>xxxxx</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	Andre Anlæg og maskiner kr.	Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	25.737.736	0	25.737.736
Tilgang	9.203.889	80.000	9.283.889
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.941.625</b>	<b>80.000</b>	<b>35.021.625</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	5.341.000	0	5.341.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.341.000</b>	<b>0</b>	<b>5.341.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	13.333	13.333
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>13.333</b>	<b>13.333</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.282.625</b>	<b>66.667</b>	<b>40.349.292</b>

## 3. 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.

#### **4. 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 40.349 tkr. tinglyst pant på 33.487 tkr.  
Herudover er der tinglyst (ejer-)pantebreve for kr. 1.075.120  
samt skadesløsbrev på kr. 500.000.