

# Vase Erhvervsejendomme ApS

Helgolandsgade 21, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 37 30 38 60



## Årsrapport 2015/16

(fra selskabets stiftelse 15. december 2015 - 30. september 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. november 2016

Som dirigent:



Jonas Madsen

**EY**

Building a better  
working world

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. december 2015 - 30. september 2016 for Vase Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 fra selskabets stiftelse 15. december 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

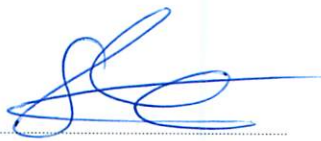
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. november 2016

Direktion:



Jonas Madsen



Søren Kristian Aa

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vase Erhvervsejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vase Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. december 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 fra selskabets stiftelse 15. december 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet ikke rettidigt har indberettet moms, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

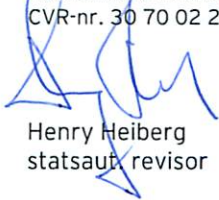
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 24. november 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henry Heiberg  
statsautor revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Vase Erhvervsejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Helgolandsgade 21, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	37 30 38 60
Stiftet	15. december 2015
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	15. december 2015 - 30. september 2016
Direktion	Jonas Madsen Søren Kristian Aa
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet omfatter udlejning af erhvervsejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 2.375.501 kr. og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 2.425.501 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år, omend på et lavere niveau end i 2015/16.

## Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16 10 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>3.148.780</u>
3	Personaleomkostninger	0
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-21.741</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.127.039</b>
	Finansielle omkostninger	<u>-83.016</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.044.023</b>
4	Skat af årets resultat	<u>-668.522</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><b>2.375.501</b></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000
	Overført resultat	<u>375.501</u>
		<u><b>2.375.501</b></u>



Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	Åbningsbalance pr. 15. december 2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.285.425	0
		<u>1.285.425</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.285.425</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	43.779	0
		<u>43.779</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.348.053</u>	<u>50.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.391.832</u>	<u>50.000</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.677.257</u>	<u>50.000</u>

## Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016

### Balance

Note	kr.	2015/16	Åbningsbalance pr. 15. december 2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	375.501	0
	Foreslået udbytte	2.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.425.501</b>	<b>50.000</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.000	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	876.000	0
		<b>876.000</b>	<b>0</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	1.861	0
	Skyldig selskabsskat	666.259	0
	Anden gæld	694.013	0
	Periodeafgrænsningsposter	10.623	0
		<b>1.372.756</b>	<b>0</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.248.756</b>	<b>0</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.677.257</b>	<b>50.000</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 15. december 2015	50.000	0	0	50.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>375.501</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.375.501</u>
<b>Egenkapital</b> 30. september 2016	<u>50.000</u>	<u>375.501</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.425.501</u>

Anpartskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Anpartskapitalen er ikke inddelt i klasser.

Stiftelsesomkostninger udgør i regnskabsåret 4.170 kr.

**Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Vase Erhvervsejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

**Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

**Resultatopgørelsen****Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet.

**Bruttofortjeneste**

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

**Andre driftsindtægter**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler m.v.

**Afskrivninger på materielle anlægsaktiver**

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

**Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle aktiver med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi.

## Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 2 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter avance ved salg af materielle anlægsaktiver, herunder ejendomme med en avance på 3.050 t.kr.

#### 3 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

kr.	2015/16 10 mdr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	665.522
Årets regulering af udskudt skat	3.000
	<u>668.522</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 15. december 2015	0
Tilgange	3.256.994
Afgange	-1.949.828
Kostpris 30. september 2016	<u>1.307.166</u>
Af- og nedskrivninger 15. december 2015	0
Afskrivninger	21.741
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>21.741</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>1.285.425</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>876.000</u>	<u>0</u>	<u>876.000</u>	<u>528.172</u>
	<u>876.000</u>	<u>0</u>	<u>876.000</u>	<u>528.172</u>

**Årsregnskab 15. december 2015 - 30. september 2016****Noter****7 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditgæld 876 t.kr. ligger realkreditpantebrev nom. t.kr. 888 i ejendommen Helgolandsgade 40, 6700 Esbjerg, der har en regnskabsmæssig værdi på 984 t.kr.

**8 Nærtstående parter**

Vase Erhvervsejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

**Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Jonas Madsen Holding ApS	Spangsbjerg Alle 5, Hjerting, 6710 Esbjerg V
Søren Aa Holding ApS	Helgolandsgade 21, 6700 Esbjerg