

## **Vase Erhvervsejendomme ApS**

Helgolandsgade 21  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 37303860

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.12.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jonas Madsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Vase Erhvervsjendomme ApS  
Helgolandsgade 21  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37303860  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Jonas Madsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for Vase Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.11.2017

### Direktion

Jonas Madsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Vase Erhvervsejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vase Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 29.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016/17 blev et tilfredsstillende år for Vase Erhvervsejendomme ApS. Årets resultat blev et overskud på 53 t.kr. mod et overskud på 2.376 t.kr. for 2015/16. Resultatet i 2015/16 var påvirket af avance ved salg af ejendom med 3.050.t.kr. før skat eller 2.382 t.kr. efter skat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>136.219</b>	<b>3.148.780</b>
Af- og nedskrivninger		(30.455)	(21.741)
<b>Driftsresultat</b>		<b>105.764</b>	<b>3.127.039</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(9.559)	0
Andre finansielle omkostninger		(27.839)	(83.016)
<b>Resultat før skat</b>		<b>68.366</b>	<b>3.044.023</b>
Skat af årets resultat	2	(15.684)	(668.522)
<b>Årets resultat</b>		<b>52.682</b>	<b>2.375.501</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		52.682	375.501
		<b>52.682</b>	<b>2.375.501</b>



**Balance pr. 30.09.2017**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	1.254.970	1.285.425
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.254.970</b>	<b>1.285.425</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.254.970</b>	<b>1.285.425</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.529	0
Andre tilgodehavender	10.644	43.779
Periodeafgrænsningsposter	1.836	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>27.009</b>	<b>43.779</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>756.422</b>	<b>3.348.053</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>783.431</b>	<b>3.391.832</b>
<b>Aktiver</b>	<b>2.038.401</b>	<b>4.677.257</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		428.183	375.501
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>478.183</u></b>	<b><u>2.425.501</u></b>
Udskudt skat		<u>5.000</u>	<u>3.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>5.000</u></b>	<b><u>3.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>800.057</u>	<u>876.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>800.057</u></b>	<b><u>876.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	38.697	0
Bankgæld		0	1.861
Leverandører af varer og tjenesteydelser		197	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		328.201	0
Skyldig selskabsskat		13.706	666.259
Anden gæld		357.737	694.013
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.623</u>	<u>10.623</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>755.161</u></b>	<b><u>1.372.756</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.555.218</u></b>	<b><u>2.248.756</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.038.401</u></b>	<b><u>4.677.257</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	375.501	2.000.000	2.425.501
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	52.682	0	52.682
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>428.183</b>	<b>0</b>	<b>478.183</b>

## Noter

### 1. Bruttofortjeneste

Der er under andre driftsindtægter i 2015/16 indregnet avance ved salg af materielle anlægsaktiver, herunder ejendomme med en avance på 3.050 t.kr..

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	13.684	665.522
Ændring af udskudt skat	2.000	3.000
	<b>15.684</b>	<b>668.522</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	38.697	800.057	650.666
	<b>38.697</b>	<b>800.057</b>	<b>650.666</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jonas Madsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 953.240 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Lejeindtægt indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.