

ORIGINAL

**Vetaphone Ejendomme ApS**

**Fabriksvej 11, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 37 67 82 28**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

  
Frank Eisby  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Vetaphone Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. maj 2017

**Direktion**

Frank Eisby



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Vetaphone Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vetaphone Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugerne 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.

Kolding, den 31. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Peder Nygaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Vetaphone Ejendomme ApS  
Fabriksvej 11  
6000 Kolding

CVR-nr.: 37 67 82 28  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
1. regnskabsår

**Direktion**

Frank Eisby

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er stiftet pr. 1/1 2016 ved grenspaltning af Vetaphone A/S.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Investeringer:**

Selskabet har påbegyndt en væsentlig om- og tilbygning af ejendommen, som forventes færdigopført i 2017.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vetaphone Ejendomme ApS 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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vetaphone Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>371.318</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-75.327
<b>Driftsresultat</b>	<b>295.991</b>
Finansielle omkostninger	-71.467
<b>Resultat før skat</b>	<b>224.524</b>
Skat af årets resultat	-46.874
<b>Årets resultat</b>	<b>177.650</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	177.650
<b>Disponeret i alt</b>	<b>177.650</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2016</u>	<u>1/1 2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1 Grunde og bygninger		9.986.015	3.624.923
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>9.986.015</u>	<u>3.624.923</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>9.986.015</u></b>	<b><u>3.624.923</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		720.710	0
Tilgodehavender i alt		<u>720.710</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		3.989.374	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.710.084</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>14.696.099</u></b>	<b><u>3.624.923</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2016</u>	<u>1/1 2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Anpartskapital	661.650	661.650
3	Overført resultat	729.258	551.608
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.390.908</u></b>	<b><u>1.213.258</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	683.700	696.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>683.700</u></b>	<b><u>696.600</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.371.585	1.543.565
	Deposita	240.000	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.611.585</u>	<u>1.543.565</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	172.000	171.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.200.795	0
	Gæld til associerede virksomheder	3.799.205	0
	Selskabsskat	59.774	0
	Anden gæld	2.778.132	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.009.906</u>	<u>171.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.621.491</u></b>	<b><u>1.715.065</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.696.099</u></b>	<b><u>3.624.923</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6 Eventualposter**

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>1/1 2016</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2016	5.602.983	5.602.983
Tilgang i årets løb	6.436.419	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>12.039.402</u></b>	<b><u>5.602.983</u></b>
Afskrivninger 1. januar 2016	-1.978.060	-1.978.060
Årets afskrivninger	-75.327	0
<b>Afskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>-2.053.387</u></b>	<b><u>-1.978.060</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>9.986.015</u></b>	<b><u>3.624.923</u></b>
<b>2. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2016	661.650	661.650
	<b><u>661.650</u></b>	<b><u>661.650</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	551.608	551.608
Årets overførte overskud eller underskud	177.650	0
	<b><u>729.258</u></b>	<b><u>551.608</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.543.585	1.715.065
Heraf forfalder inden for 1 år	-172.000	-171.500
	<b><u>1.371.585</u></b>	<b><u>1.543.565</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	675.000	858.400
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.543 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.986 t.kr.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:		

## Noter

---

### 6. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

Selskabet har indgået en totalentreprisekontrakt vedrørende om- og tilbygning af ejendommen på i alt 20,9 mio kr., hvoraf 5,2 mio kr. er betalt i 2016. Den resterende entreprisenum 15,7 mio kr. forfalder til betaling i takt med byggeriet i 2017.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fepro ApS, CVR-nr. 29 97 60 07 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.