

# VAB P/S

Holbækvej 21 G, 4200 Slagelse

CVR-nr. 37 74 80 48

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2020

Dirigent:



.....  
Flemming Strøbæk



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



**Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for VAB P/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

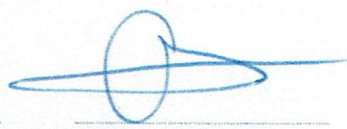
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

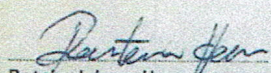
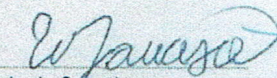
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 10. marts 2020  
Direktion

  
Flemming Bertil Strøbæk  
direktør  
Claus Dueholm  
direktør

Bestyrelse:

  
Ratchadakorn Hermann  
Innie Grøn Jonassen  
Claus Dueholm



## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i VAB P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for VAB P/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 10. marts 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels J. Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne8217

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	VAB P/S
Adresse, postnr., by	Holbækvej 21 G, 4200 Slagelse
CVR-nr.	37 74 80 48
Stiftet	26. maj 2016
Hjemstedskommune	Slagelse
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Bestyrelse	Ratchadakorn Hermann Winnie Grøn Jonassen Claus Dueholm
Direktion	Flemming Bertil Strøbæk, Direktør Claus Dueholm, Direktør
Komplementar	Swan Danica Real Estate IVS
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på 3.578.119 kr. mod et underskud på 2.467.249 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 5.312.066 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	26.894	38.882
	Andre driftsomkostninger	-240.000	-2.320.081
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-213.106	-2.281.199
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.001.966	0
	Resultat før finansielle poster	-3.215.072	-2.281.199
	Finansielle omkostninger	-363.047	-186.050
	Årets resultat	<u>-3.578.119</u>	<u>-2.467.249</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-3.578.119</u>	<u>-2.467.249</u>
		<u>-3.578.119</u>	<u>-2.467.249</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	12.500.000	15.287.512
		<u>12.500.000</u>	<u>15.287.512</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.500.000</u>	<u>15.287.512</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.374	0
	Periodeafgrænsningsposter	140.000	160.000
		<u>141.374</u>	<u>160.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>141.374</u>	<u>160.925</u>
	Likvide beholdninger	0	925
	Omsætningsaktiver i alt	<u>141.374</u>	<u>160.925</u>
	AKTIVER I ALT	<u>12.641.374</u>	<u>15.448.437</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	4.812.066	8.390.185
	Egenkapital i alt	<u>5.312.066</u>	<u>8.890.185</u>
	Gældsforpligtelser		
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	3.149.823	3.204.512
		<u>3.149.823</u>	<u>3.204.512</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	449	0
	Gæld til associerede virksomheder	3.314.726	2.873.740
	Deposita	100.000	100.000
	Anden gæld	764.310	380.000
		<u>4.179.485</u>	<u>3.353.740</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.329.308</u>	<u>6.558.252</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.641.374</u>	<u>15.448.437</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
4 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	10.857.434	11.357.434
Overført via resultatdisponering	0	-2.467.249	-2.467.249
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	8.390.185	8.890.185
Overført via resultatdisponering	0	-3.578.119	-3.578.119
Egenkapital 30. september 2019	<u>500.000</u>	<u>4.812.066</u>	<u>5.312.066</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VAB P/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

## Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

## Resultatopgørelsen

## Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder 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, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## 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.

## Balancen

## Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af vurdering fra ejendomsmægler samt ledelsens forventninger til udviklingsmulighederne for ejendommen.

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2018	4.113.988
Tilgange	214.454
Kostpris 30. september 2019	4.328.442
Opskrivninger 1. oktober 2018	11.173.524
Årets værdireguleringer	-3.001.966
Opskrivninger 30. september 2019	8.171.558
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>12.500.000</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Noter

#### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.584 t. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 4 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditorer, er der stillet sikkerhed i form af to ejerpantebreve på henholdsvis 4.000 t.kr. og 750 t.kr., et pantebrev på 885 t.kr. samt udlæg på 132 t.kr. i virksomhedens ejendom til en regnskabsmæssig værdi på 12.500 t.kr. den 30. september 2019