



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer  
Cand.merc.aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**VTS Ejendomme ApS**

Grønningen 10  
4130 Viby Sj.

CVR nr.: 37 83 86 75

**Årsrapport for 2016/17**

2. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/10 2017.

Dirigent: 

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni	10
Balance pr. 30. juni	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

Selskabet	VTS Ejendomme ApS Grønningen 10 4130 Viby Sj.
	CVR nr.: 37 83 86 75 Stiftet: 28. juni 2016 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
Direktion	Kirsten Petersen
Koncernforhold	Selskabet er et 100% ejet datterselskab af: VTS Holding ApS, Grønningen 10, 4130 Viby Sj.
Revisor	Revisionsfirmaet Westergaard Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. <a href="http://www.reviwest.dk">www.reviwest.dk</a>

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017 for VTS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 12. oktober 2017

**I direktionen:**



Kirsten Petersen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i VTS Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for VTS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017 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 forpligtigelser 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 for 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 sådanne 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 påtegning

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. Herunder:

- 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.

### **Den uafhængige revisors påtegning**

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Viby, den 12. oktober 2017

**Revisionsfirmaet Westergaard**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nummer 35 98 93 15



**Sven Westergaard**  
Cand. merc. aud.  
Reg. revisor

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af ejendomsadministration.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Nettoomsætningen**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt kursregulering af værdipapirer og lån.

### **Skat af årets resultat**

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	0%

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 <u>kr.</u>	2015/16 <u>t.kr.</u>
	<b>725.902</b>	<b>402</b>
1 Afskrivninger	<u>-136.644</u>	<u>-135</u>
	<b>589.258</b>	<b>267</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-25.174	-10
Finansielle omkostninger	<u>-136.003</u>	<u>-75</u>
	<b>-161.177</b>	<b>-85</b>
	<b>428.081</b>	<b>182</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-94.431</u>	<u>-29</u>
	<b>333.650</b>	<b>153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>333.650</u>	<u>153</u>
	<b>333.650</b>	<b>153</b>

**Balance pr. 30. juni**

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
3 Grunde og bygninger	<u>6.560.010</u>	<u>6.637</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.560.010</u></b>	<b><u>6.637</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.560.010</u></b>	<b><u>6.637</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.691	7
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	105.000	0
Andre tilgodehavender	1.168	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>23.728</u>	<u>46</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>180.587</u></b>	<b><u>53</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>250.522</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>431.109</u></b>	<b><u>53</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>6.991.119</u></u></b>	<b><u><u>6.690</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni

### Passiver

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Selskabskapital	50.000	50
Overkurs ved emission	0	1.319
Overført resultat	1.804.256	153
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.854.256</u></b>	<b><u>1.522</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	44.276	41
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>44.276</u></b>	<b><u>41</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.624.722	3.865
Gæld til tilknyttede virksomheder	811.692	620
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.436.414</u></b>	<b><u>4.485</u></b>
5 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	260.000	260
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.604	73
Anden gæld	363.569	309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>656.173</u></b>	<b><u>642</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.092.587</u></b>	<b><u>5.127</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.991.119</u></b>	<b><u>6.690</u></b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1 <b><u>Afskrivninger</u></b>		
Grunde og bygninger	136.644	135
	<b><u>136.644</u></b>	<b><u>135</u></b>
2 <b><u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	90.728	36
Årets regulering af udskudt skat	3.703	-7
	<b><u>94.431</u></b>	<b><u>29</u></b>
3 <b><u>Grunde og bygninger</u></b>		
Kostpris pr. 1. juli	6.772.098	0
Tilgang i årets løb	60.000	6.772
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris pr. 30. juni</b>	<b><u>6.832.098</u></b>	<b><u>6.772</u></b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	135.444	0
Årets afskrivninger	136.644	135
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni</b>	<b><u>272.088</u></b>	<b><u>135</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b><u>6.560.010</u></b>	<b><u>6.637</u></b>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
<b>4 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital pr. 1. juli	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b>Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission pr. 1. juli	1.318.941	1.319
Overført til fri reserve	<u>-1.318.941</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.319</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat pr. 1. juli	151.665	0
Overført overkurs	1.318.941	0
Overført af årets resultat	<u>333.650</u>	<u>153</u>
	<b><u>1.804.256</u></b>	<b><u>153</u></b>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Henlagt til udbytte pr. 1. juli	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>



## Noter

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>
<b>5 <u>Gældsforpligtelser</u></b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.884.722	4.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>811.692</u>	<u>620</u>
	<b><u>4.696.414</u></b>	<b><u>4.745</u></b>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	260.000	260
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>260.000</u></b>	<b><u>260</u></b>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	2.564.000	2.824
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.564.000</u></b>	<b><u>2.824</u></b>

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af VTS Holding ApS.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 3.885 er der tinglyst pant i ejendommen Grønningen 10, 4130 Viby Sj. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 3.000.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 6.560.