

VEKA Ejendomme ApS

Havmosevej 17 A, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 37 95 93 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020.

Allan Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for VEKA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. maj 2020

Direktion

Allan Pedersen
Direktør

Brian Flink Pedersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i VEKA Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for VEKA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 28. maj 2020

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars Ole Bärthel
Registreret revisor
mne2371

Selskabsoplysninger

Selskabet	VEKA Ejendomme ApS Havmosevej 17 A 8600 Silkeborg CVR-nr.: 37 95 93 40 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Allan Pedersen, Direktør Brian Flink Pedersen, Direktør
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Jyske Bank, Borgergade 24, 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af drift af virksomhed, ved køb, salg og udlejning af faste ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.041 t.kr. mod 759 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -205 t.kr. mod -169 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VEKA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.040.804	759.108
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-314.463	-314.463
Driftsresultat	726.341	444.645
Andre finansielle indtægter	0	76
1 Øvrige finansielle omkostninger	-988.702	-661.983
Resultat før skat	-262.361	-217.262
Skat af årets resultat	57.720	47.814
Årets resultat	-204.641	-169.448
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-204.641	-169.448
Disponeret i alt	-204.641	-169.448

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	23.807.821	22.111.334
Materielle anlægsaktiver i alt	23.807.821	22.111.334
Anlægsaktiver i alt	23.807.821	22.111.334
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	77.240	19.520
Tilgodehavende selskabsskat	10.000	0
Periodeafgrænsningsposter	26.239	25.073
Tilgodehavender i alt	113.479	44.593
Likvide beholdninger	607.814	1.209.262
Omsætningsaktiver i alt	721.293	1.253.855
Aktiver i alt	24.529.114	23.365.189

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	100.000	100.000
3 Overført resultat	-196.557	8.084
Egenkapital i alt	-96.557	108.084
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	4.000.000
4 Gæld til realkreditinstitutter	13.739.996	13.839.745
Deposita	388.930	388.180
Gæld til associerede virksomheder	5.200.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.328.926	22.227.925
Kortfristet del af langfristet gæld	455.619	389.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.313	70.563
Gæld til associerede virksomheder	785.008	541.808
Anden gæld	36.805	27.684
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.296.745	1.029.180
Gældsforpligtelser i alt	24.625.671	23.257.105
Passiver i alt	24.529.114	23.365.189
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	988.702	661.983
	988.702	661.983
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	100.000	100.000
	100.000	100.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	8.084	177.532
Årets overførte overskud eller underskud	-204.641	-169.448
	-196.557	8.084
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.195.615	14.228.870
Heraf forfalder inden for 1 år	-455.619	-389.125
	13.739.996	13.839.745
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.888.843	12.422.436
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.227 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 23.809 t.kr.		
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Der er ingen registrerede eventualforpligtelser.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Allan Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-517051271763
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 14:35:37
Underskrevet med NemID

Allan Pedersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-517051271763
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 14:35:37
Underskrevet med NemID

Brian Flink Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-114563648424
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2020 kl.: 09:27:14
Underskrevet med NemID

Lars Ole Bärthel

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker
RID: 45825477
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2020 kl.: 10:08:15
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.