



Kalundborgvej 60  
4300 Holbæk

**TLF**  
59 44 65 77

**MAIL**  
info@rgh.dk

**WWW**  
rgh.dk

**CVR**  
19720705

## **Ejendomsselskabet Vemmer ApS**

Nykøbingvej 59

4591 Føllenslev

CVR-nr. 38762478

## **Årsrapport for 2017**

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11-06-2018

---

Kim Vemmer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Ejendomsselskabet Vemmer ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Føllenslev, den 02-05-2018

### **Direktion**

Kim Vemmer  
Direktør

Else Vemmer  
Direktør

### **Bestyrelse**

Ketty Johansen  
Formand

Kim Vemmer  
Direktør

Else Vemmer  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vemmer ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vemmer ApS for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, 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 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

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.

**Ejendomsselskabet Vemmer ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

Holbæk, den 02-05-2018

**RevisorGården Holbæk**  
**Registreret Revisoraktieselskab**  
CVR-nr. 19720705

Martin Skovholm  
Registreret revisor  
mne15937

## Ejendomsselskabet Vemmer ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Vemmer ApS Nykøbingvej 59 4591 Føllenslev
CVR-nr.	38762478
Stiftelsesdato	29-06-2017
Hjemsted	Kalundborg
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Ketty Johansen, Formand Kim Vemmer, Direktør Else Vemmer, Direktør
<b>Direktion</b>	Kim Vemmer, Direktør Else Vemmer, Direktør
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Vemmer Holding 1 ApS
<b>Revisor</b>	RevisorGården Holbæk Registreret Revisoraktieselskab Kalundborgvej 60 4300 Holbæk CVR-nr.: 19720705
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendomme samt andet naturligt forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. -88.712, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 11.193.908, og en egenkapital på kr. 199.828.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vemmer ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2017 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	10 år	0%
Bygninger	20-50 år	0-20%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den forventede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer med de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 10 år og er længst for erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og forventet lang indtjeningsprofil.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Anden gæld

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>468.556</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-240.243
<b>Driftsresultat</b>		<b>228.313</b>
Finansielle omkostninger	1	-327.401
<b>Resultat før skat</b>		<b>-99.088</b>
Skat af årets resultat		10.376
<b>Årets resultat</b>		<b>-88.712</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-88.712
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-88.712</b>

Ejendomsselskabet Vemmer ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
<b>Aktiver</b>		
Goodwill		540.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>540.000</b>
Grunde og bygninger		10.571.207
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.571.207</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.111.207</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.165
Tilgodehavende selskabsskat		30.029
Periodeafgrænsningsposter		3.863
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.057</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.644</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>82.701</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.193.908</b>

## Ejendomsselskabet Vemmer ApS

### Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	2	50.000
Overkurs ved emission	3	0
Overført resultat	4	149.828
<b>Egenkapital</b>		<b>199.828</b>
Hensættelser til udskudt skat		688.091
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>688.091</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.266.368
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.266.368</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		260.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.450
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.216.919
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.494.452
Periodeafgrænsningsposter		7.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.039.621</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.305.989</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.193.908</b>
Eventualforpligtelser	6	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7	

## Noter

2017

**1. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	27.643
Andre finansielle omkostninger	299.758
	<b>327.401</b>

**2. Virksomhedskapital**

Saldo primo	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**3. Overkurs ved emission**

Korrektion primo	38.540
Årets afgang	-38.540
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>

**4. Overført resultat**

Årets tilgang	-88.712
Årets afgang	200.000
Overført overkurs ved emission	38.540
<b>Saldo ultimo</b>	<b>149.828</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.266.368	260.000	3.966.000
	<b>5.266.368</b>	<b>260.000</b>	<b>3.966.000</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Vemmer Holding 1 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**Noter**

2017

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Bennebovej 12, 4440 Mørkøv:

Realkreditpantebrev Nykredit kr. 943.000

Realkreditpantebrev Nykredit kr. 763.000

Afgiftspantebrev Nykredit kr. 183.000

Afgiftspantebrev Nykredit kr. 112.000

Sørningevej 2, 4450 Jyderup:

Realkreditpantebrev Nykredit kr. 2.081.000

Realkreditpantebrev Nykredit kr. 1.519.000

Ejerpantebrev Else og Kim Vemmer kr. 500.000

Afgiftspantebrev Nykredit kr. 27.000

Havepladsvej 156,1 4, 7000 Fredericia:

Der er lyst hæftelse med meddelelse til ejerforening kr. 39.000

Ejerpantebrev Else og Kim Vemmer kr. 130.000

Afgiftspantebrev Totalkredit kr. 354.000

Holmstrup Byvej 7, 4450 Jyderup:

Realkreditpantebrev Nykredit kr. 780.000

Realkreditpantebrev Nykredit kr. 355.000

Pantebrev Nordea kr. 300.000