

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

VERMIN KAPITALANLÆG APS

Kirkeskovvej 3, Kirkeskoven

4330 Hvalsø

CVR-nr. 56 25 50 28

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2016

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-16

Selskab

Vermin Kapitalanlæg ApS
Kirkeskovvej 3, Kirkeskoven
4330 Hvalsø

CVR-nummer 56 25 50 28

37. regnskabsår

Hjemsted: Lejre

Direktion

Minne Petersen

Bestyrelse

Minne Petersen

Linda Bylov Petersen

Gitte Bylov Petersen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Vermin Kapitalanlæg ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på kr. 268.329 og har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Ved måling af selskabets portefølje af investeringsejendomme er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af dagsværdien. Ledelsen har i den forbindelse foretaget vurderinger og skøn samt opstillet forudsætninger, som indgår i beregningen af dagsværdien, herunder vedrørende ejendommens fremtidige driftsindtjening og skøn over afkastkravene. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og forventninger i fremtiden, hvorfor den beregnede dagsværdi af porteføljen af investeringsejendomme kan afvige fra den faktiske markedsværdi af porteføljen.

Det effektive gennemsnitlige afkast på investeringsejendommene udgør 17 % og betragtes som tilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering at den samlede måling af selskabets investering i pantebreve ca. t.kr. 2.177 er forsigtigt opgjort.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Vermin Kapitalanlæg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 6. juni 2016

I direktionen

Minne Petersen

I bestyrelsen

Minne Petersen

Linda Bylov Petersen

Gitte Bylov Petersen

Til kapitalejeren i Vermin Kapitalanlæg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vermin Kapitalanlæg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens intern kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 6. juni 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Sten Pedersen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter årets lejeindtægter fra ejendomme samt direkte omkostninger ved ejendommens drift.

Direkte omkostninger ejendomme omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke dækkes af lejerne.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Urealiserede gevinster og tab

Urealiserede gevinster og tab omfatter værdi regulering af investerings ejendomme og de tilhørende finansielle forpligtigelser

Realiserede gevinster og tab

Realiserede gevinster og tab omfatter gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme og indfrielse af finansielle forpligtigelser. Gevinster og tab opgøres for investeringsejendomme som salgsprisen fratrukket salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi samt for finansielle forpligtigelser som den regnskabsmæssige værdi fratrukket indfrielsesprovenuet.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Vermin Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopskrivninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygning, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancen. Realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Værdipapirer (pantebreve) indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancen.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	189.835	1.122
1 Personaleomkostninger	<u>-384.180</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-194.345	1.122
2 Andre finansielle indtægter	626.767	478.384
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-161.124</u>	<u>-130.147</u>
RESULTAT FØR SKAT	271.298	349.359
4 Skat af årets resultat	<u>-2.969</u>	<u>-89.542</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>268.329</u></u>	<u><u>259.817</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	268.329	259.817
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>268.329</u></u>	<u><u>259.817</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5 Investeringsejendomme	<u>514.138</u>	<u>704.138</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>514.138</u>	<u>704.138</u>
Andre tilgodehavender	<u>2.177.520</u>	<u>1.711.755</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>2.177.520</u>	<u>1.711.755</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.691.658</u>	<u>2.415.893</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.056	0
Andre tilgodehavender	804.137	833.030
4 Udskudte skatteaktiver	<u>100.952</u>	<u>120.898</u>
TILGODEHAVENDER	<u>910.145</u>	<u>953.928</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>4.597.627</u>	<u>3.220.911</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>43.749</u>	<u>1.048.796</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>5.551.521</u>	<u>5.223.635</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>8.243.179</u></u>	<u><u>7.639.528</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	300.000	300.000
Opskrivningsfond	39.931	39.931
Overført resultat	1.016.861	748.532
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>1.356.792</u>	<u>1.088.463</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.499	22.499
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.622.131	6.512.050
Anden gæld	<u>241.757</u>	<u>16.516</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>6.886.387</u>	<u>6.551.065</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>6.886.387</u>	<u>6.551.065</u>
PASSIVER I ALT	<u>8.243.179</u>	<u>7.639.528</u>
7 Eventualforpligtelser		

1	Personaleomkostninger	2015	2014
	Gager og lønninger	383.910	0
	Andre omkostninger til social sikring	270	0
	I ALT	384.180	0
2	Andre finansielle indtægter	2015	2014
	Finansielle indtægter i øvrigt	626.767	478.384
	I ALT	626.767	478.384
3	Øvrige finansielle omkostninger	2015	2014
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	132.502	129.924
	Finansielle omkostninger i øvrigt	28.622	223
	I ALT	161.124	130.147
4	Selskabsskat og udskudt skat		2014
	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse
	Skyldig pr. 1/1 2015	0	-120.898
	Regulering tidligere år	0	0
	Skat af årets resultat	0	2.969
	Refusion, sambeskatning	0	16.977
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	0	-100.952
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	2.969	89.542

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	1.204.138	1.204.138	1.779.038
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	<u>-490.000</u>	<u>-490.000</u>	<u>-574.900</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	<u>714.138</u>	<u>714.138</u>	<u>1.204.138</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	500.000	500.000	500.000
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets opskrivninger	-300.000	-300.000	0
Op- og nedskrivninger, afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
OP- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2015	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>500.000</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015	<u><u>514.138</u></u>	<u><u>514.138</u></u>	<u><u>704.138</u></u>

6 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Opskrivningsfond pr. 1/1 2015	39.931	39.931
Årets nettoopskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivningsfond pr. 31/12 2015	<u>39.931</u>	<u>39.931</u>
Overført resultat pr. 1/1 2015	748.532	488.715
Overført af årets resultat	<u>268.329</u>	<u>259.817</u>
Overført resultat pr. 31/12 2015	<u>1.016.861</u>	<u>748.532</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u><u>1.356.792</u></u>	<u><u>1.088.463</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vermin Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Minne Petersen

adm. direktør

Serienummer: CVR:56255028-RID:98061407

IP: 188.181.73.204

09-06-2016 kl. 07:38:30 UTC

NEM ID 

Minne Petersen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:56255028-RID:98061407

IP: 188.181.73.204

09-06-2016 kl. 07:38:30 UTC

NEM ID 

Sten Pedersen

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-798031640997

IP: 83.91.186.249

09-06-2016 kl. 18:15:41 UTC

NEM ID 

Minne Petersen

dirigent

Serienummer: CVR:56255028-RID:98061407

IP: 188.181.73.204

10-06-2016 kl. 07:29:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ANEU6-6JYEQ-F22EW-12JEU-NFXPU-E0BDC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>