

# Ejendomsselskabet VB 11 ApS

Vestre Boulevard 9, 9600 Aars

CVR-nr.: 80 78 08 18

## Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8/11 2019.

  
Jens Christian Laigaard, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 – 9
Noter	10 – 11
Anvendt regnskabspraksis	12 – 14

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for  
Ejendomsselskabet VB 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver,  
finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen  
indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Aars den 15. oktober 2019

I direktionen:

  
Jens Christian Laigaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet VB 11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet VB 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars den 15. oktober 2019

**Revisionsfirmaet Henrik Tange**  
**Statsautoriseret Revisionsfirma**

CVR-nr.: 31 50 17 41



Henrik Tange  
Statsautoriseret revisor  
mne30213

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet VB 11 ApS  
Vestre Boulevard 9  
9600 Aars  
CVR-nr.: 80 78 08 18  
Stiftelsesdato: 14. marts 1977  
Hjemsted: Vesthimmerland

### Ejere med ejerandel over 5%

J.C. Laigaard Holding ApS

### Direktion

Jens Christian Laigaard

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S, Aars

### Revisor

Revisionsfirmaet Henrik Tange  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Vestre Boulevard 9  
9600 Aars

## Ledelsesberetning

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat svarer til forventningerne og anses derfor som acceptabelt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse

Noter	2018/19	2016/18
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>81.866</b>	<b>195.846</b>
Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	-63.410	-63.410
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>18.456</b>	<b>132.436</b>
Andre finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-18.827	0
Andre finansielle omkostninger	-100	-20.944
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>-471</b>	<b>111.492</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-471</b>	<b>111.492</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-471	111.492
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-471</b>	<b>111.492</b>

### Balance

Noter	30/9 2019	30/9 2018
Grunde og bygninger	1.074.344	1.137.754
1 Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.074.344</u>	<u>1.137.754</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.074.344</u></b>	<b><u>1.137.754</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.625	53.875
Andre tilgodehavender	0	0
Tilgodehavende tilknyttede selskaber	0	0
Udskudt skat	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>5.625</u>	<u>53.875</u>
Likvide beholdninger	<u>44.948</u>	<u>207.842</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>50.573</u></b>	<b><u>261.717</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.124.917</u></b>	<b><u>1.399.471</u></b>



## Balance

Noter	30/9 2019	30/9 2018
Anpartskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	430.817	430.817
Overført resultat	-386.469	-385.998
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>2 Egenkapital i alt</b>	<b>124.348</b>	<b>124.819</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	15.563
Gæld til tilknyttede virksomheder	945.283	1.236.456
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	55.287	22.634
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.000.569	1.274.652
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.000.569</b>	<b>1.274.652</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.124.917</b>	<b>1.399.471</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Noter**

	2018/19	2016/18
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/9 2018	1.659.219	1.583.769
Tilgang i året	0	75.450
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/9 2019	<u>1.659.219</u>	<u>1.659.219</u>
Opskrivninger pr. 30/9 2018	430.817	430.817
Årets opskrivninger	0	0
Opskrivninger pr. 30/9 2019	<u>430.817</u>	<u>430.817</u>
Afskrivninger pr. 30/9 2018	952.282	888.872
Årets afskrivning	63.410	63.410
Afskrivning vedr. afgang	0	0
Afskrivninger pr. 30/9 2019	<u>1.015.692</u>	<u>952.282</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2019	<u>1.074.344</u>	<u>1.137.754</u>

**2. Egenkapital**

	Anparts- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Udbytter
Saldo pr. 30/9 2018	80.000	430.817	-385.998	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Overført overskud	0	0	-471	0
Forslag til udbytte	0	0	0	0
Saldo pr. 30/9 2019	<u>80.000</u>	<u>430.817</u>	<u>-386.469</u>	<u>0</u>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 30/9 2018	Gæld 30/9 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat .

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev stort DKK 650.000 er i behold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VB 11 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabs-klasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt den helejede tilknyttede virksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	Grundværdi

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 under-skud, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For inde-værende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.