



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET VEFLINGEGÅRD APS**

**BYSTÆVNET 49, 5474 VEFLINGE**

**ÅRSRAPPORT**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. oktober 2015

---

Ib Gorm Pedersen

**CVR-NR. 71 11 13 18**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Veflingeegård ApS Bystævnet 49 5474 Veflinge
	CVR-nr.: 71 11 13 18 Stiftet: 5. juli 1982 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ib Gorm Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Algade 83 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Veflingeård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 15. juni 2015

Direktion

---

Ib Gorm Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Veflingeård ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Veflingeård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 interne 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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.

Odense, den 15. juni 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme samt handel med værdipapirer.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Ved beregning af kapitalværdien er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på 11%.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets direktør og anpartshaver er faldet bort i 2015. Advokat for dødsboet er herefter indsat som direktør for selskabet. Arvingerne vil gerne påstarte afhændelse af ejendommene i selskabet, hvorefter selskabet forventes at indtræde i en solvent likvidation. Ledelsen forventer dog ikke at det vil ske i 2015.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Veflingeård ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Øvrige værdipapirer måles til anskaffelsessum.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdien.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>129.863</b>	<b>124.276</b>
Personaleomkostninger.....	1	-64.901	-141.719
Andre driftsomkostninger.....		0	-45.404
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.210.669	-264.894
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-1.145.707</b>	<b>-327.741</b>
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		0	5.925
Andre finansielle omkostninger.....		-23.615	-45.056
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-1.169.322</b>	<b>-366.872</b>
Skat af årets resultat.....	2	180.487	248.140
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-988.835</b>	<b>-118.732</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-988.835	-118.732
<b>I ALT.....</b>		<b>-988.835</b>	<b>-118.732</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		2.300.000	3.510.669
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.300.000</b>	<b>3.510.669</b>
Andre værdipapirer.....		15.000	15.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>15.000</b>	<b>15.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.315.000</b>	<b>3.525.669</b>
Andre tilgodehavender.....		27.718	13.363
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	3.125
Periodeafgrænsningsposter.....		9.720	11.272
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>37.438</b>	<b>27.760</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>18.933</b>	<b>41.490</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>56.371</b>	<b>69.250</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.371.371</b>	<b>3.594.919</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		707.568	1.696.403
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>907.568</b>	<b>1.896.403</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	180.487
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>180.487</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		842.258	867.401
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>842.258</b>	<b>867.401</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	30.000	30.000
Anden gæld.....		587.115	616.298
Periodeafgrænsningsposter.....		4.430	4.330
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>621.545</b>	<b>650.628</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.463.803</b>	<b>1.518.029</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.371.371</b>	<b>3.594.919</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		
Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager.....	64.901	141.719	1	
	<b>64.901</b>	<b>141.719</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat.....	-180.487	-248.140	2	
	<b>-180.487</b>	<b>-248.140</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2014.....		2.366.366		
<b>Kostpris 31. december 2014.....</b>		<b>2.366.366</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		1.144.303		
Årets værdireguleringer.....		-1.210.669		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....</b>		<b>-66.366</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>		<b>2.300.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2014.....	200.000	1.696.403	1.896.403	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-988.835	-988.835	
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>200.000</b>	<b>707.568</b>	<b>907.568</b>	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				5
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	897.401	872.258	30.000	700.000
	<b>897.401</b>	<b>872.258</b>	<b>30.000</b>	<b>700.000</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 872 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 2.300 tkr.				

**NOTER****Note****Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning****7**

Selskabets direktør og anpartshaver er faldet bort i 2015. Advokat for dødsboet er herefter indsat som direktør for selskabet. Arvingerne vil gerne påstarte afhændelse af ejendommene i selskabet, hvorefter selskabet forventes at indtræde i en solvent likvidation. Ledelsen forventer dog ikke at det vil ske i 2015.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****8**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Ved beregning af kapitalværdien er anvendt et gennemsnitlig afkastkrav på 11%.