Census
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Wichmandsgade 1
DK-5100 Odense C
Tlf: +45 6315 1350
Fax: +45 6315 1351
CVR nr.: 3019 7925
www.censusrevision.dk

VMH Ejendomme A/S

CVR-nr. 33 07 72 03

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2013.

Vukasin Marinovic
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for VMH Ejendomme A/S.

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. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 15. februar 2013

Direktion

Vukasin Marinovic Milan Marinovic

Bestyrelse

Denis Marinovic
Formand

Bobi Marinovic

Vukasin Marinovic

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i VMH Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VMH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1 "usikkerhed ved indregning og måling" vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og ledelsens valg af regnskabspraksis.

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. februar 2013

Census
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Per Therkelsen
Statsautoriseret revisor

Kenneth Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	VMH Ejendomme A/S Bødkervej 1 5750 Ringe	
	CVR-nr.:	33 07 72 03
	Stiftet:	1. august 2010
	Hjemsted:	Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september 2. regnskabsår
Bestyrelse	Denis Marinovic, Formand Bobi Marinovic Vukasin Marinovic	
Direktion	Vukasin Marinovic Milan Marinovic	
Revision	Census Statsautoriseret revisionsaktieselskab Wichmandsgade 1 5100 Odense C	
Bankforbindelser	Jyske Bank Mageløs 8 5100 Odense C	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt al dermed beslægtet og afledt virksomhed.

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme til erhvervs- og beboelsesformål

Usædvanlige forhold

Der vurderes ikke at være usædvanlige forhold, der har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsregnskabet for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,10 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan nedenstående tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Opskrivning kr.
6,00	7.357.518	6.218.086	1.139.432
6,50	6.791.555	6.218.086	573.469
7,10	6.218.086	6.218.086	0
7,50	5.886.014	6.218.086	-332.072
8,00	5.518.139	6.218.086	-699.947

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 375 t.kr. mod 111 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 97 t.kr. mod 606 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VMH Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene udgør en periode på 14 måneder.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme
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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for udlejningsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

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

Selskabsskat 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 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 fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser i form af prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2011/12	2010/11
	Bruttofortjeneste	**374.507**	**111.320**
	Værdiregulering investeringsejendomme	0	1.040.386
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.150	11.865
2	Andre finansielle omkostninger	-249.252	-355.285
	Resultat før skat	**129.405**	**808.286**
3	Skat af årets resultat	-32.296	-202.072
	Årets resultat	**97.109**	**606.214**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	97.109	606.214
	Disponeret i alt	**97.109**	**606.214**

Balance 30. september

Aktiver

Note		2012	2011
	Anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.218.086	6.218.086
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.218.086	6.218.086
	Anlægsaktiver i alt	**6.218.086**	**6.218.086**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	194.484	329.365
	Andre tilgodehavender	0	7.930
	Periodeafgrænsningsposter	9.423	9.046
	Tilgodehavender i alt	203.907	346.341
	Likvide beholdninger	5.702	16.582
	Omsætningsaktiver i alt	**209.609**	**362.923**
	Aktiver i alt	**6.427.695**	**6.581.009**

Balance 30. september

Passiver

Note		2012	2011
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	703.323	606.214
	Egenkapital i alt	**1.203.323**	**1.106.214**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	236.300	202.072
	Hensatte forpligtelser i alt	**236.300**	**202.072**
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.850.000	3.850.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.199.756
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	910.929	0
	Anden gæld	227.143	208.967
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.988.072	5.272.723
	Gældsforpligtelser i alt	**4.988.072**	**5.272.723**
	Passiver i alt	**6.427.695**	**6.581.009**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,10 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan nedenstående tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Opskrivning kr.
6,00	7.357.518	6.218.086	1.139.432
6,50	6.791.555	6.218.086	573.469
7,10	6.218.086	6.218.086	0
7,50	5.886.014	6.218.086	-332.072
8,00	5.518.139	6.218.086	-699.947

	2011/12	2010/11
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	19.149	0
Andre renteomkostninger	230.103	355.285
	249.252	**355.285**
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	34.228	202.072
Regulering af tidligere års skat	-1.932	0
	32.296	**202.072**

Noter

		30/9 2012	30/9 2011
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2011	5.177.700	0
	Tilgang i årets løb	0	5.177.700
	Kostpris 30. september 2012	**5.177.700**	**5.177.700**
	Opskrivninger 1. oktober 2011	1.040.386	0
	Årets opskrivning	0	1.040.386
	Opskrivninger 30. september 2012	**1.040.386**	**1.040.386**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012	**6.218.086**	**6.218.086**

5. Egenkapital

	Virksomheds-kapital	**Overført resultat**	**Foreslået udbytte for regnskabsåret**	**I alt**
Egenkapital 1. oktober 2011	500.000	606.214	0	1.106.214
Årets overførte overskud eller underskud	0	97.109	0	97.109
Egenkapital 30. september 2012	**500.000**	**703.323**	**0**	**1.203.323**

Aktiekapitalen består af 50 aktier a 10.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Bevægelser på virksomhedskapitalen:

Der blev i regnskabsåret 2010/11 indskudt 500 t.kr.

Noter

			30/9 2012	30/9 2011

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2012	Gæld i alt 30/9 2011
Gæld til realkreditinstitutter	3.850.000	0	3.850.000	3.850.000
	3.850.000	**0**	**3.850.000**	**3.850.000**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.850 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 6.218 t.kr.

Til sikkerhed for JD Trading A/S', Jugo-Dan Ejendomme ApS' og Jugo-Dan A/S' gæld til pengeinstitutter, henholdsvis 1.466 t.kr., 2.200 t.kr. og 3.102 t.kr. pr. 30. september 2012 har selskabet deponeret ejerpantebrev, nom. 1.500 t.kr. med pant i VMH Ejendomme A/S' grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 6.218 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for pengeinstitut for alt mellemværende med JD Trading A/S, Jugo-Dan Ejendomme ApS og Jugo-Dan A/S. Gæld til pengeinstitutter udgør henholdsvis 1.466 t.kr., 2.200 t.kr. og 3.102 t.kr. pr. 30. september 2012.

Selskabet har til sikkerhed for pengeinstituts mellemværende med Jugo-Dan A/S afgivet tilbagetrædelseserklæring over for pengeinstitut. Jugo-Dan A/S' gæld til pengeinstitut udgør pr. 30. september 2012 3.102 t.kr.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jugo-Dan Ejendomme ApS, Bødkervej 1, 5750 Ringe