
VOLA EJENDOMME ApS

Lunavej 2, 8700 Horsens

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 10 34 38 87

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 22/5 2023

Claus Berner Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for VOLA EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. maj 2023

Direktion

Karen Overgaard
Direktør

Bestyrelse

Claus Berner Nielsen
Formand

Karen Overgaard

Tim Overgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i VOLA EJENDOMME ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VOLA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 22. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne23328

Søren Stadel
statsautoriseret revisor
mne47769

Selskabsoplysninger

Selskabet	VOLA EJENDOMME ApS Lunavej 2 8700 Horsens CVR-nr: 10 34 38 87 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Horsens
Bestyrelse	Claus Berner Nielsen, formand Karen Overgaard Tim Overgaard
Direktion	Karen Overgaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		8.832.493	9.105.832
Personaleomkostninger	2	-300.000	-300.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-2.855.483	-2.962.595
Resultat før finansielle poster		5.677.010	5.843.237
Finansielle indtægter	4	4.608.780	0
Finansielle omkostninger	5	-500.391	-671.570
Resultat før skat		9.785.399	5.171.667
Skat af årets resultat	6	-2.152.775	-1.137.767
Årets resultat		7.632.624	4.033.900

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.632.624	4.033.900
	7.632.624	4.033.900

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		113.182.549	115.858.531
Materielle anlægsaktiver under udførelse		3.063.546	0
Materielle anlægsaktiver	7	116.246.095	115.858.531
Anlægsaktiver		116.246.095	115.858.531
Andre tilgodehavender		0	191.820
Periodeafgrænsningsposter		0	125.087
Tilgodehavender		0	316.907
Likvide beholdninger		3.100.757	2.728.951
Omsætningsaktiver		3.100.757	3.045.858
Aktiver		119.346.852	118.904.389

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		43.570.229	35.937.605
Egenkapital		53.570.229	45.937.605
Hensættelse til udskudt skat		9.489.717	9.094.016
Hensatte forpligtelser		9.489.717	9.094.016
Gæld til realkreditinstitutter		0	53.290.009
Langfristede gældsforpligtelser	8	0	53.290.009
Gæld til realkreditinstitutter	8	0	4.466.919
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.528.730	895.348
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.744.045	4.216.159
Selskabsskat		1.757.074	431.117
Anden gæld		257.057	573.216
Kortfristede gældsforpligtelser		56.286.906	10.582.759
Gældsforpligtelser		56.286.906	63.872.768
Passiver		119.346.852	118.904.389
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	35.937.605	45.937.605
Årets resultat	0	7.632.624	7.632.624
Egenkapital 31. december	10.000.000	43.570.229	53.570.229

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består hovedsagligt i at erhverve, udleje og handle med fast ejendom samt investering.

2022	2021
DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger

300.000	300.000
300.000	300.000

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1	1
---	---

2022	2021
DKK	DKK

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

2.855.483	2.962.595
2.855.483	2.962.595

2022	2021
DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Kursgevinster

4.608.780	0
4.608.780	0

2022	2021
DKK	DKK

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

0	17.317
---	--------

Andre finansielle omkostninger

500.391	654.253
500.391	671.570

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.757.074	431.117
Årets udskudte skat	<u>395.701</u>	<u>706.650</u>
	<u>2.152.775</u>	<u>1.137.767</u>
7. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	175.942.982	0
Tilgang i årets løb	<u>179.501</u>	<u>3.063.546</u>
Kostpris 31. december	<u>176.122.483</u>	<u>3.063.546</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	60.084.451	0
Årets afskrivninger	<u>2.855.483</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>62.939.934</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>113.182.549</u>	<u>3.063.546</u>

Noter til årsregnskabet

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	35.375.414
Mellem 1 og 5 år	0	17.914.595
Langfristet del	0	53.290.009
Inden for 1 år	0	4.466.919
	0	57.756.928

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

I 2022 er der ingen pant eller sikkerhed i selskabets grunde og bygninger. I 2021 var der pant og sikkerhedsstillelser i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK 115.858.531.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Carsten Overgaard Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapportorten for moderselskabet og det ultimative moderselskab

Navn	Hjemsted
VOLA Holding A/S (moderselskab)	Horsens
Carsten Overgaard Holding ApS (ultimativt moderselskab)	Horsens

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VOLA EJENDOMME ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter årets fakturerede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 25-50 år

Særlige installationer 10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat 0-25%

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.