

## Årsrapport for 2020

**EJENDOMSSELSKABET VN A/S**  
**Grønlandsvej 9**  
**4681 Herfølge**  
**CVR-nr. 17 85 86 96**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. august 2021

---

Svend Villy Nielsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	6
Balance 31. december 2020	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for EJENDOMSSELSKABET VN A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 3. august 2021

### Direktion

Svend Villy Nielsen  
Direktør

### Bestyrelse

Per Toelstang

Svend Villy Nielsen

Jannik Dennis Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET VN A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET VN A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noterne i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet forventer at kunne nedbringe sin kortfristet gæld betragtelig i efteråret 2021 i forbindelse med, at den ene af selskabets ejere indskyder likviditet i selskabet i form af ansvarlig lånekapital.

Årsrapporten er således aflagt efter princippet om going concern. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 vor 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.
- 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 årsregnskabet 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København Ø, den 3. august 2021

Hartzberg+  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 53 53 49

Hans Peter Hartzberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24818

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET VN A/S Grønlandsvej 9 4681 Herfølge
	CVR-nr.: 17 85 86 96
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Stiftet: 24. maj 1994
	Hjemsted: Herfølge
<b>Bestyrelse</b>	Per Toelstang Svend Villy Nielsen Jannik Dennis Hansen
<b>Direktion</b>	Svend Villy Nielsen, direktør
<b>Revision</b>	Hartzberg+ statsautoriseret revisionsanpartsselskab Øster Allé 56, 1. 2100 København Ø

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-10.240</b>	<b>-10.225</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-10.240</b>	<b>-10.225</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	-300.861	137.047
Finansielle omkostninger		-173.091	-170.813
<b>Resultat før skat</b>		<b>-484.192</b>	<b>-43.991</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-484.192</b>	<b>-43.991</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-484.192	-43.991
		<b>-484.192</b>	<b>-43.991</b>



## Balance 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.338.069	1.638.930
Andre værdipapirer og kapitalandele		673	673
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.338.742</b></u>	<u><b>1.639.603</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.338.742</b></u>	<u><b>1.639.603</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.338.742</b></u></u>	<u><u><b>1.639.603</b></u></u>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		514.000	514.000
Overført resultat		-3.933.444	-3.449.252
<b>Egenkapital</b>	2	<b>-3.419.444</b>	<b>-2.935.252</b>
Ansvarlig lånekapital		1.774.358	1.879.175
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	400.043
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	531.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.774.358</b>	<b>2.810.502</b>
Banker	3	1.522.902	1.672.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500	16.612
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.366.053	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	24.982
Anden gæld		57.373	50.746
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.983.828</b>	<b>1.764.353</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.758.186</b>	<b>4.574.855</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.338.742</b>	<b>1.639.603</b>
Hovedaktivitet	4		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	514.000	-3.449.252	-2.935.252
Årets resultat	0	-484.192	-484.192
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>514.000</b>	<b>-3.933.444</b>	<b>-3.419.444</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	0	137.050
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-300.861	0
Afskrivning af goodwill	0	-3
	<b>-300.861</b>	<b>137.047</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
A/S VN Glas og Facadecenter	Herfølge	100%	1.338.069	-300.861

### 2 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	0	1.879.175
Mellem 1 og 5 år	1.774.358	0
Langfristet del	1.774.358	1.879.175
Inden for et år	0	0
	<b>1.774.358</b>	<b>1.879.175</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	400.043
Langfristet del	0	400.043
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.366.053	0
Kortfristet del	1.366.053	0
	<b>1.366.053</b>	<b>400.043</b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2020	2019
	kr.	kr.
<b>Skyldigt sambeskatningsbidrag</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	531.284
Langfristet del	0	531.284
Kortfristet del	0	0
	<b>0</b>	<b>531.284</b>

### 4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel, udlejning samt anden hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der fortsat stilles kredit til rådighed fra pengeinstitut i selskabet og i tilknyttet selskab.

Selskabet forventer at kunne nedbringe sin kortfristet gæld betragtelig i efteråret 2021 i forbindelse med at den ene af selskabets ejere indskyder likviditet i selskabet i form af ansvarlig lånekapital.

Årsrapporten er således aflagt efter princippet om going concern.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for bankengagement i tilknyttede virksomheder på op til i alt t.kr. 3.758.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet bankforbindelse endvidere pant i beholdningen af aktier i tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET VN A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til , administration, mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	30 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

EJENDOMSSELSKABET VN A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

### Gældsforpligtelser

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



# PENNEO

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

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

## Svend Villy Nielsen

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-170066495446

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-08-03 11:01:53Z

NEM ID 

## Svend Villy Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-170066495446

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-08-03 11:01:53Z

NEM ID 

## Jannik Dennis Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-046385266067

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-08-04 08:14:32Z

NEM ID 

## Per Toelstang

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-591613314748

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-08-04 11:23:06Z

NEM ID 

## Hans Peter Hartzberg

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Hartzberg+

Serienummer: PID:9208-2002-2-538384305766

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-08-04 11:37:17Z

NEM ID 

## Svend Villy Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-170066495446

IP: 85.80.xxx.xxx

2021-08-04 12:04:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OMSEC-MW036-0LB70-DOJPI-3YEED-5MU6Q

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 tidsstempelt 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>