
Ejendomsselskabet VB ApS

Bredgade 34, Glyngøre, 7870 Roslev

Årsrapport for 2020/21

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 18 25 11 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /9 2021

Bjarne Møller
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 4

Balance 30. april 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Ejendomsselskabet VB ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 9. september 2021

Direktion

Villy Bruun Josefsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet VB ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet VB ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 9. september 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

mne32204

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet VB ApS
Bredgade 34
Glyngøre
7870 Roslev

CVR-nr.: 18 25 11 75
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Hjemstedskommune: Skive

Direktion

Villy Bruun Josefsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Resenvej 81
Postboks 19
7800 Skive

Advokat

Advokatfirmaet Bjarne Møller Advokatanpartsselskab
Valmuevej 14
7800 Skive

Pengeinstitut

Frøslev-Møllerup Sparekasse
Frøslev Byvej 3
7900 Nykøbing Mors

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste		249.097	266.997
Administrationsomkostninger		-31.540	-222.240
Resultat af ordinær primær drift		217.557	44.757
Finansielle indtægter		0	61
Finansielle omkostninger	2	-150.495	-153.470
Resultat før skat		67.062	-108.652
Skat af årets resultat	3	-14.746	23.903
Årets resultat		52.316	-84.749

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		52.316	-84.749
		52.316	-84.749

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		10.302.112	10.674.351
Materielle anlægsaktiver	4	10.302.112	10.674.351
Anlægsaktiver		10.302.112	10.674.351
Andre tilgodehavender		2.700	7.951
Udskudt skatteaktiv	5	44.467	14.993
Tilgodehavender		47.167	22.944
Likvide beholdninger		117.630	166.013
Omsætningsaktiver		164.797	188.957
Aktiver		10.466.909	10.863.308

Balance 30. april

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		315.203	262.887
Egenkapital		515.203	462.887
Gæld til realkreditinstitutter		1.971.388	2.122.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.268.048	7.588.430
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.239.436	9.711.084
Gæld til realkreditinstitutter	6	151.093	147.204
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	325.953	321.109
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		44.220	5.571
Anden gæld		191.004	210.703
Periodeafgrænsningsposter		0	4.750
Kortfristede gældsforpligtelser		712.270	689.337
Gældsforpligtelser		9.951.706	10.400.421
Passiver		10.466.909	10.863.308
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	262.887	462.887
Årets resultat	0	52.316	52.316
Egenkapital 30. april	200.000	315.203	515.203

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom.

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	116.139	120.917
Andre finansielle omkostninger	34.356	32.553
	150.495	153.470

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	44.220	5.571
Årets udskudte skat	-29.474	-29.474
	14.746	-23.903

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. maj	14.852.253
Kostpris 30. april	14.852.253
Ned- og afskrivninger 1. maj	4.177.902
Årets afskrivninger	372.239
Ned- og afskrivninger 30. april	4.550.141
Regnskabsmæssig værdi 30. april	10.302.112

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
5 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-44.467	-14.993
Overført til udskudt skatteaktiv	44.467	14.993
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	44.467	14.993
Regnskabsmæssig værdi	44.467	14.993

6 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:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.363.938	1.525.973
Mellem 1 og 5 år	607.450	596.681
Langfristet del	1.971.388	2.122.654
Inden for 1 år	151.093	147.204
	2.122.481	2.269.858
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	5.888.633	6.234.704
Mellem 1 og 5 år	1.379.415	1.353.726
Langfristet del	7.268.048	7.588.430
Inden for 1 år	325.953	321.109
	7.594.001	7.909.539

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.342.460	4.342.460

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Villy Bruun Holding A/S, 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet VB ApS for 2020/21 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.

Årsregnskab for 2020/21 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes månedligt baseret på lejekontrakt.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår direkte og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift, administration og ledelse af ejendomme.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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,

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 20 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.