

---

# ***Ejendomsselskabet VB ApS***

Bredgade 34, Glyngøre, 7870 Roslev

## **Årsrapport for 2019/20**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 18 25 11 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/9 2020

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 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 21. september 2020

### **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 2019 - 30. april 2020 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 FSR – danske revisorerers Ethiske 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 21. september 2020

**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	2019/20	2018/19
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>266.997</b>	<b>285.023</b>
Administrationsomkostninger		-222.240	-76.740
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>44.757</b>	<b>208.283</b>
Finansielle indtægter		61	371
Finansielle omkostninger	2	-153.470	-162.971
<b>Resultat før skat</b>		<b>-108.652</b>	<b>45.683</b>
Skat af årets resultat	3	23.903	-10.035
<b>Årets resultat</b>		<b>-84.749</b>	<b>35.648</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-84.749	35.648
		<b>-84.749</b>	<b>35.648</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		10.674.351	10.859.430
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>10.674.351</b>	<b>10.859.430</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.674.351</b>	<b>10.859.430</b>
Andre tilgodehavender		7.951	9.575
Udskudt skatteaktiv	5	14.993	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.944</b>	<b>9.575</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>166.013</b>	<b>677.576</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>188.957</b>	<b>687.151</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.863.308</b>	<b>11.546.581</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		262.887	347.636
<b>Egenkapital</b>		<b>462.887</b>	<b>547.636</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	0	14.481
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>14.481</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.122.654	2.270.085
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.588.430	7.899.682
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>9.711.084</b>	<b>10.169.767</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	147.204	146.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	60.925
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	321.109	316.338
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		5.571	42.614
Anden gæld		210.703	242.927
Periodeafgrænsningsposter		4.750	4.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>689.337</b>	<b>814.697</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.400.421</b>	<b>10.984.464</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.863.308</b>	<b>11.546.581</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	200.000	347.636	547.636
Årets resultat	0	-84.749	-84.749
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>200.000</b>	<b>262.887</b>	<b>462.887</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	120.917	125.501
Andre finansielle omkostninger	32.553	37.470
	<b>153.470</b>	<b>162.971</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	5.571	42.614
Årets udskudte skat	-29.474	-32.579
	<b>-23.903</b>	<b>10.035</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. maj	14.665.093
Tilgang i årets løb	187.160
Kostpris 30. april	14.852.253
Ned- og afskrivninger 1. maj	3.805.663
Årets afskrivninger	372.239
Ned- og afskrivninger 30. april	4.177.902
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>10.674.351</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>5 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-14.993	14.481
Overført til udskudt skatteaktiv	14.993	0
	<b>0</b>	<b>14.481</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	14.993	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>14.993</b>	<b>0</b>

## 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:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.525.973	1.674.253
Mellem 1 og 5 år	596.681	595.832
Langfristet del	2.122.654	2.270.085
Inden for 1 år	147.204	146.943
	<b>2.269.858</b>	<b>2.417.028</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	6.234.704	6.449.935
Mellem 1 og 5 år	1.353.726	1.449.747
Langfristet del	7.588.430	7.899.682
Inden for 1 år	321.109	316.338
	<b>7.909.539</b>	<b>8.216.020</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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 2019/20 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 2019/20 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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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

### 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.