

# **VEDBÆK INVEST ApS**

Skovbovængets Alle 15  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/11/2020**

**Sven-Erik Blixt**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VEDBÆK INVEST ApS  
Skovbovængets Alle 15  
4000 Roskilde

CVR-nr: 20652292

Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

# Ledelsesberetning

## ELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets formål er at drive virksomhed ved udlejning og administration af fast ejendom.

## UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 og balance pr. 30. juni 2020 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 145.560 og balancen en egenkapital på kr. 200.308.

Ledelsen betragter årets resultat som acceptabelt.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019/20 for Vedbæk Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold den beskriver.

Selskabet har fravalgt revision. Direktionen anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. december 2020

## I DIREKTIONEN:

Sven-Erik Blixt

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Vedbæk Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

## Generelle forhold

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 30. juni 2020 (balancedagen).

## Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

## Nettoomsætning

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelser, handelsvarer mv. er juridisk leveret og hvis indtægter kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## Omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

### GENERELLE FORHOLD:

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.

#### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år
	1.000.000

Der afskrives ikke på grunde.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

##### SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (nettorealiseringsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetilæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

##### GÆLDSFORPLIGTELSE:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 det konstaterede kurstab ved låneoptagelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

##### 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 finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

# Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>292.511</b>	<b>93.003</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-58.391	-56.304
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>234.120</b>	<b>36.699</b>
Andre finansielle indtægter .....			0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-44.653	-49.412
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>189.467</b>	<b>-12.713</b>
Skat af årets resultat .....	2	-43.907	139
<b>Årets resultat</b> .....		<b>145.560</b>	<b>-12.574</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		145.560	-12.574
<b>I alt</b> .....		<b>145.560</b>	<b>-12.574</b>



# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger .....		1.320.455	1.295.379
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.320.455</b>	<b>1.295.379</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.320.455</b>	<b>1.295.379</b>
Likvide beholdninger .....		343.033	330.196
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>343.033</b>	<b>330.196</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.663.488</b>	<b>1.625.575</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		75.308	-70.251
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>200.308</b>	<b>54.749</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		68.801	24.894
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>68.801</b>	<b>24.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.106.259	1.240.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.106.259</b>	<b>1.240.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		160.000	172.812
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		128.120	133.120
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>288.120</b>	<b>305.932</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.394.379</b>	<b>1.545.932</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.663.488</b>	<b>1.625.575</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
Bygninger	58.391	56
	<u>58.391</u>	<u>56</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
Ændring af udskudt skat	43.907	0
	<u>43.907</u>	<u>0</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.244.671
Tilgang	83.467
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.328138</u></b>
Af- og nedskrivning primo	1.949.292
Årets afskrivning	58.391
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>2.007.683</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.320.455</u></b>

Den seneste offentlige ejendomsvurdering for vurderingsåret 2019, andrager 8.050.000 kr.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendom er der tinglyst pantebreve for prioritetsgæld indregnet i balancen med en restgæld pr. statusdagen på kr. 1.266.259.

Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 1.320.455.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0