

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**VAA Invest ApS**  
-----

**Strandvejen 439, 1. tv. 2930 Klampenborg**  
-----

**CVR-nr. 23 99 50 18**  
-----

**Årsrapport for 2020**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den 19/1 2021

\_\_\_\_\_  
Dirigent Annette Bernhoft Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Ledespåtegning .....	1
Revisors erklæring .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for VAA Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 14. januar 2021

### Direktion

---

Annette Bernhoft Andersen

### Bestyrelse

---

Annette Bernhoft Andersen

---

Anders Bernhoft

---

John Korsø Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i VAA Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VAA Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 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 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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 vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af be-

svigelser er højre end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 14. januar 2021  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR-nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne32856

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

VAA Invest ApS  
Strandvejen 439, 1. tv.  
2930 Klampenborg  
Danmark

CVR nr. 23 99 50 18  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Klampenborg

**Bestyrelse**

Annette Bernhoft Andersen  
Anders Bernhoft  
John Korsø Jensen

**Direktion**

Annette Bernhoft Andersen

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
DK-2900 Hellerup

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme, samt investering i værdipapirer.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende og der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VAA Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C, herudover indeholder årsrapporten ledelsesberetning.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

Ved indregning og måling tages hensyn til tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af salgsrabatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution og administration.

### Finansielle poster

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ABA 439 Holding ApS

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Procenttillæg fordeles forholdsmæssigt mellem de sambeskattede selskaber. Tillæg og godtgørelse modregnes og indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger, særlige installationer og driftsmidler m.v. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger .....	16 år
Særlige installationer i bygninger .	12 år
Driftsmidler .....	5 – 7 år

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

### **Værdipapirer**

Andre værdipapirer, som ikke børsnoterede værdipapirer værdiansættes til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi og indregnes under finansielle anlægsaktiver.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 kr.</u>
Nettoomsætning .....		1.286.876	1.286.876
Andre eksterne omkostninger .....		851.597	729.227
Personaleomkostninger .....	1	<u>677.750</u>	<u>624.000</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER .....		-242.471	- 66.351
Afskrivninger .....	2	<u>255.652</u>	<u>301.576</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-498.123	- 367.927
Finansielle indtægter .....	3	13.369.531	16.882.730
Finansielle omkostninger .....		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		12.871.408	16.514.803
Skat af årets resultat .....	4	<u>2.773.002</u>	<u>2.873.870</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>10.098.406</u></u>	<u><u>13.640.933</u></u>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	2.000.000
Overført resultat .....		<u>10.098.406</u>	<u>11.640.933</u>
		<u><u>10.098.406</u></u>	<u><u>13.640.933</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2020**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>31/12 2020</u></b> <b><u>kr.</u></b>	<b><u>31/12 2019</u></b> <b><u>kr.</u></b>
Grunde og bygninger .....	2	6.178.694	6.434.346
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		145.443	145.443
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		<u>6.324.137</u>	<u>6.579.789</u>
Andre værdipapirer .....		2.108.479	0
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		<u>2.108.479</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>8.432.616</u>	<u>6.579.789</u>
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder .....		0	1.936.784
TILGODEHAVENDER .....		<u>0</u>	<u>1.936.784</u>
VÆRDIPAPIRER.....		<u>126.104.625</u>	<u>114.845.398</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>6.103.608</u>	<u>7.956.623</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>132.208.233</u>	<u>124.738.805</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><u>140.640.849</u></u>	<u><u>131.318.594</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2020**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2020 kr.</b>	<b>31/12 2019 kr.</b>
Selskabskapital .....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		137.393.651	127.295.245
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....		0	2.000.000
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<b>138.393.651</b>	<b>130.295.245</b>
Gæld tilknyttede virksomheder .....		451.217	0
Skyldig selskabsskat .....		813.365	398.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		35.000	35.000
Anden gæld .....		947.616	590.319
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<b>2.247.198</b>	<b>1.023.349</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<b>2.247.198</b>	<b>1.023.349</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>140.640.849</b>	<b>131.318.594</b>
Eventualforpligtelser .....	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Egenkapital</u></b>		
Anpartskapital primo/ultimo .....	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	127.295.245	115.654.312
Overført af årets resultat .....	<u>10.098.406</u>	<u>11.640.933</u>
Overført til næste år .....	<u>137.393.651</u>	<u>127.295.245</u>
<b>Udbytte for regnskabsåret:</b>		
Saldo primo .....	2.000.000	0
Udbetalt udbytte .....	- 2.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<u>138.393.651</u>	<u>130.295.245</u>

**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 1 - Personalemkostninger:</u></b>		
Lønninger .....	677.750	624.000
	<u>677.750</u>	<u>624.000</u>
Der har i året gennemsnit været ansat .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b><u>Note 2 - Materielle anlægsaktiver</u></b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo .....	29.408.474	145.443
Tilgang til kostpris .....	0	0
Afgang til kostpris .....	0	0
Kostpris, ultimo .....	<u>29.408.474</u>	<u>145.443</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo .....	22.974.128	0
Afskrivninger vedr. årets afgang .....	0	0
Årets afskrivninger .....	<u>255.652</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger, ultimo .....	<u>23.229.780</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO .....	<u>6.178.694</u>	<u>145.443</u>
<b><u>Note 3 - Finansielle indtægter</u></b>		
Øvrige finansielle indtægter .....	<u>13.369.531</u>	<u>16.882.730</u>
	<u>13.369.531</u>	<u>16.882.730</u>
<b><u>Note 4 - Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat .....	2.766.910	2.873.870
Regulering skat tidligere år.....	<u>6.092</u>	<u>0</u>
	<u>2.773.002</u>	<u>2.873.870</u>
<b><u>Note 5 - Eventualforpligtelser:</u></b>		

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.