



## Violvej ApS

Europaplads 16, 1, th.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 26258782

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.03.2022

---

**Christian Claes Remien**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Violvej ApS

Europaplads 16, 1, th.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 26258782

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Christian Claes Remien

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Violvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.03.2022

**Direktion**

**Christian Claes Remien**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Violvej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Violvej ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 08.03.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### Steen Andersen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27730

#### Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45845

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af investering og udlejning af ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.095.731</b>	<b>3.605.132</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.368.804	9.814.761
Personaleomkostninger	2	(309.623)	(306.909)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.154.912</b>	<b>13.112.984</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		589.845	377.344
Andre finansielle omkostninger		(2.036.041)	(1.375.227)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.708.716</b>	<b>12.115.101</b>
Skat af årets resultat	3	(1.035.562)	(2.665.998)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.673.154</b>	<b>9.449.103</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.673.154	9.449.103
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.673.154</b>	<b>9.449.103</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		123.903.780	120.973.545
<b>Materielle aktiver</b>		<b>123.903.780</b>	<b>120.973.545</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>123.903.780</b>	<b>120.973.545</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		326.000	230.164
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.750.233	22.974.386
Andre tilgodehavender		449.745	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.525.978</b>	<b>23.204.550</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>72.389</b>	<b>243.380</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.598.367</b>	<b>23.447.930</b>
<b>Aktiver</b>		<b>148.502.147</b>	<b>144.421.475</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		52.140.223	48.467.069
<b>Egenkapital</b>		<b>52.265.223</b>	<b>48.592.069</b>
Udskudt skat		17.573.422	16.948.422
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>17.573.422</b>	<b>16.948.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter		75.620.872	75.539.046
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>75.620.872</b>	<b>75.539.046</b>
Deposita		2.357.965	2.416.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		215.746	345.547
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.639	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		410.562	503.998
Anden gæld		29.718	76.232
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.042.630</b>	<b>3.341.938</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>78.663.502</b>	<b>78.880.984</b>
<b>Passiver</b>		<b>148.502.147</b>	<b>144.421.475</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	48.467.069	48.592.069
Årets resultat	0	3.673.154	3.673.154
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>52.140.223</b>	<b>52.265.223</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,5% pr. 31.12.2021 (sidste år 4,5%). Ejendommens størrelse udgør 6.270 m<sup>2</sup>. Ejendommen består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Kolding.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 4.813 t.kr.

Ved beregning af ejendommens dagsværdi er der ikke indregnet tomgangsleje.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 10.697 t.kr.

En reduktion i afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede markedsværdi med 13.371 t.kr.

I tillæg til ovenstående har selskabet en byggerettighed svarende til 6.183 m<sup>2</sup>. Denne er indregnet med 14.647 t.kr.

## 2 Personaleomkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	302.614	274.210
Pensioner	2.000	24.000
Andre omkostninger til social sikring	5.009	4.490
Andre personaleomkostninger	0	4.209
	<b>309.623</b>	<b>306.909</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 3 Skat af årets resultat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	410.562	503.998
Ændring af udskudt skat	625.000	2.162.000
	<b>1.035.562</b>	<b>2.665.998</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	75.620.872	77.912.000
	<b>75.620.872</b>	<b>77.912.000</b>

#### 5 Dagsværdioplysninger

	<b>Investeringsej endomme kr.</b>
Dagsværdi ultimo	123.903.780
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.368.804

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Andersen & Remien Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 123.904 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev, nom. 33.000 t.kr. i ovenstående ejendom samt grunde og bygninger i søsterselskaber. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank i eget selskab samt i søsterselskaber og moderselskabet, Andersen & Remien Holding ApS. Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser over for Jyske Bank for bankgæld i søsterselskaberne og moderselskabet, Andersen og Remien Holding ApS. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber pr. 31.12.2021 udgør 166.952 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincipet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. .