



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Vich 7817 ApS

c/o Lennart Krimme, Bredstensvej 14, 2610 Rødovre

CVR-nr. 27 95 69 04

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2021.

---

Lennart Krimme  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Hovedtal og nøgletal for modervirksomheden	8
Ledelsesberetning	9
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse for koncernen	16
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	20
Anvendt regnskabspraksis	29



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Vich 7817 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 7. juni 2021

### **Direktion**

Lennart Krimme



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Vich 7817 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Vich 7817 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 koncernregnskabet og 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 besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. juni 2021

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Kenneth Iversen**

statsautoriseret revisor  
mnc34390



## Selskabsoplysninger

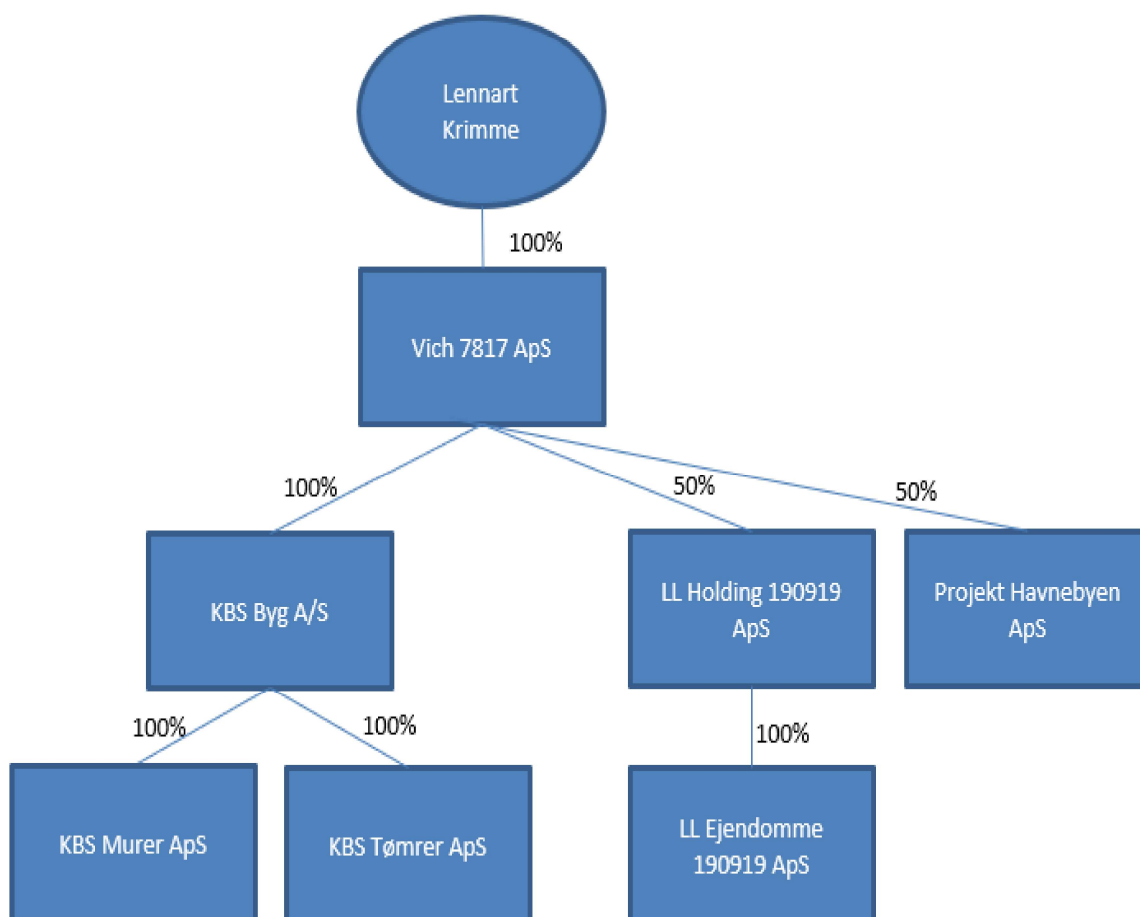
---

<b>Selskabet</b>	Vich 7817 ApS c/o Lennart Krimme Bredstensvej 14 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 27 95 69 04
	Stiftet: 1. juli 2004
	Hjemsted: Rødovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lennart Krimme
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomhed</b>	KBS Byg A/S, Rødovre
<b>Associerede virksomheder</b>	LL Holding 190919 ApS, Rødovre Projekt Havnebyen ApS, København



## Koncernoversigt

---







## Hovedtal og nøgletal for koncernen

---

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>			
Nettoomsætning	97.824	122.316	130.575
Bruttoresultat	19.590	24.565	24.130
Resultat af primær drift	3.857	9.864	11.929
Finansielle poster, netto	324	318	-252
Årets resultat	3.938	7.875	9.259
<b>Balance:</b>			
Balancesum	61.934	66.096	63.066
Egenkapital	37.324	33.494	25.728
<b>Pengestrømme:</b>			
Driftsaktivitet	9.022	-1.948	1.072
Investeringsaktivitet	-1.716	10.588	-6.904
Finansieringsaktivitet	-4.108	-7.608	-106
Pengestrømme i alt	3.199	1.032	-5.937
<b>Medarbejdere:</b>			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	32	23	20
<b>Nøgletal i %:</b>			
Bruttomargin	20,0	20,1	18,5
Overskudsgrad (EBIT-margin)	3,9	8,1	9,1
Likviditetsgrad	247,8	225,2	201,9
Soliditetsgrad	60,3	50,7	40,8

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Hovedtal og nøgletal for modervirksomheden

---

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>			
Bruttoresultat	-57	-28	-18
Resultat af primær drift	-57	-28	-18
Finansielle poster, netto	4.004	7.857	9.276
Årets resultat	3.938	7.875	9.259
<b>Balance:</b>			
Balancesum	38.061	37.559	34.722
Egenkapital	37.324	33.494	25.728
<b>Pengestrømme:</b>			
Driftsaktivitet	-4.301	-6.234	-239
Investeringsaktivitet	3.271	7.200	-6.836
Finansieringsaktivitet	-108	-108	-106
Pengestrømme i alt	-1.138	858	-7.181
<b>Nøgletal i %:</b>			
Likviditetsgrad	1.416,2	242,6	80,8
Soliditetsgrad	98,1	89,2	74,1
Egenkapitalforrentning	11,1	26,6	39,5

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Ledelsesberetning

---

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Vich 7817 ApS's hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive handel og industri og dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i årets løb ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.938 t.kr. mod 7.875 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Særlige risici

#### *Driftsmæssige risici*

Koncernens væsentligste driftsmæssige risiko er relateret til det danske totalmarked for byggebranchen.

#### *Finansielle risici*

Koncernen er ikke påvirket af særlige finansielle risici udover sædvanlige risici relateret til drift, investeringer og renteniveau.

#### *Valutarisici*

Koncernens køb og salg foregår næsten udelukkende i danske kroner, hvorfor koncernen ikke er påvirket af særlige valutarisici.

#### *Renterisici*

Med udgangspunkt i koncernens soliditet og finansielle beredskab, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig betydning for koncernen. Koncernen foretager ikke afdækning af renterisici.

### Miljøforhold

Koncernen arbejder løbende på at minimere den miljømæssige påvirkning af omgivelserne.

### Videnressourcer

I koncernens forretningsgrundlag indgår løbende uddannelse af egne håndværkere og byggeledelse. Selskabet forventer, at disse tiltag vil skabe merværdi på bundlinjen.

### Den forventede udvikling

Der forventes et efter forholdende tilfredsstillende resultat næste år.



## Ledelsesberetning

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Udbruddet af COVID-19 giver udfordringer og risici for koncernen. Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. Virusudbruddet giver usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt, som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift og eventuelt begrænse virksomhedens samhandelsmuligheder.

Koncernens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

### **Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn**

Koncernen tror på, at mangfoldighed blandt medarbejderne, herunder ligelig fordeling af kønnene, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker virksomhedens performance og konkurrenceevne.

Koncernen opererer i en branche, der historisk har tiltrukket og fortsat tiltrækker det mandlige køn, hvilket også påvirker det underrepræsenterede køns andel af potentielle kandidater til bestyrelse og øvrige ledelsesniveauer.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning	97.824.325	122.316.066	0	0
Andre driftsindtægter	912.075	580.940	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-73.726.811	-93.968.918	0	0
Andre eksterne omkostninger	-5.420.001	-4.235.321	-56.756	-27.688
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	0	-128.056	0	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>19.589.588</b>	<b>24.564.711</b>	<b>-56.756</b>	<b>-27.688</b>
2 Personaleomkostninger	-15.578.772	-14.479.704	0	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-134.814	-197.446	0	0
Andre driftsomkostninger	-19.262	-23.705	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	3.818.860	7.707.148
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	83.233	-9.523	83.233	-9.523
Andre finansielle indtægter	420.124	422.067	126.964	162.644
4 Øvrige finansielle omkostninger	-179.818	-94.056	-24.697	-2.876
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.180.279</b>	<b>10.182.344</b>	<b>3.947.604</b>	<b>7.829.705</b>
5 Skat af årets resultat	-242.590	-2.307.813	-9.915	44.826
<b>6 Årets resultat</b>	<b>3.937.689</b>	<b>7.874.531</b>	<b>3.937.689</b>	<b>7.874.531</b>
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i Vich 7817 ApS	3.937.689	7.874.531		
	<b>3.937.689</b>	<b>7.874.531</b>		



## Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.	
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
7	Udviklingsprojekter under ud- førelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver	1.500.000	0	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	1.500.000	0	0	0
8	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	461.729	439.433	0	0
10	Investeringsejendomme	3.321.550	0	0	0
9	Indretning af lejede lokaler	40.573	20.056	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.823.852	459.489	0	0
11	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	27.476.111	27.657.251
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	143.710	40.477	143.710	40.477
13	Andre tilgodehavender	529.982	629.982	0	0
14	Deposita	176.598	168.083	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	850.290	838.542	27.619.821	27.697.728
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.174.142</b>	<b>1.298.031</b>	<b>27.619.821</b>	<b>27.697.728</b>



## Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.	
<b>Aktiver</b>					
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.892.528	27.929.538	0	0
15	Igangværende arbejder for fremmed regning	8.137.312	6.173.038	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.472.000	1.300.000	1.472.000	1.300.000
	Udskudte skatteaktiver	110.000	0	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	836.000	393.598	836.000	0
	Andre tilgodehavender	50.000	50.000	50.000	50.000
16	Periodeafgrænsningsposter	453.024	1.197.906	0	0
	Tilgodehavender i alt	<u>23.950.864</u>	<u>37.044.080</u>	<u>2.358.000</u>	<u>1.350.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>8.928.679</u>	<u>7.946.716</u>	<u>7.937.442</u>	<u>7.228.247</u>
	Værdipapirer i alt	<u>8.928.679</u>	<u>7.946.716</u>	<u>7.937.442</u>	<u>7.228.247</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.880.146</u>	<u>19.807.153</u>	<u>145.712</u>	<u>1.283.438</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>55.759.689</b></u>	<u><b>64.797.949</b></u>	<u><b>10.441.154</b></u>	<u><b>9.861.685</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>61.933.831</b></u>	<u><b>66.095.980</b></u>	<u><b>38.060.975</b></u>	<u><b>37.559.413</b></u>



## Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.	
<b>Passiver</b>					
<b>Egenkapital</b>					
	Virksomhedskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	73.710	0	17.020.694	17.137.647
	Overført resultat	37.012.023	33.261.043	20.065.038	16.123.396
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	108.000	113.000	108.000
	Egenkapital før minoritetsinteresser	37.323.733	33.494.043	37.323.732	33.494.043
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>37.323.733</b>	<b>33.494.043</b>	<b>37.323.732</b>	<b>33.494.043</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
	Hensættelser til udskudt skat	1.310.589	2.583.022	0	0
17	Andre hensatte forpligtelser	800.000	1.250.000	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.110.589</b>	<b>3.833.022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





## Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>				
<b>Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til pengeinstitutter	738	126.981	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.348.225	6.244.376	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.721.515	19.544.175	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	696.070	4.027.606
Selskabsskat	974.175	27.441	8.360	27.441
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	1.562	1.568
Anden gæld	3.454.856	2.825.942	31.251	8.755
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.499.509</u>	<u>28.768.915</u>	<u>737.243</u>	<u>4.065.370</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.499.509</u></b>	<b><u>28.768.915</u></b>	<b><u>737.243</u></b>	<b><u>4.065.370</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>61.933.831</u></b>	<b><u>66.095.980</u></b>	<b><u>38.060.975</u></b>	<b><u>37.559.413</u></b>

1 Særlige poster

18 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse for koncernen

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode kr.	Øvrige lovpligtige reserver kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	0	4.530.497	20.964.015	108.000	25.727.512
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-108.000	-108.000
Resultatandel	0	0	-4.530.497	12.297.028	108.000	7.874.531
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	0	0	33.261.043	108.000	33.494.043
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-108.000	-108.000
Resultatandel	0	73.710	0	3.750.980	113.000	3.937.690
	<b>125.000</b>	<b>73.710</b>	<b>0</b>	<b>37.012.023</b>	<b>113.000</b>	<b>37.323.733</b>



## Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	16.920.976	8.573.536	108.000	25.727.512
Udloddet udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Resultatandel	0	216.671	7.549.860	108.000	7.874.531
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	17.137.647	16.123.396	108.000	33.494.043
Udloddet udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Resultatandel	0	-116.953	3.941.642	113.000	3.937.689
	<b>125.000</b>	<b>17.020.694</b>	<b>20.065.038</b>	<b>113.000</b>	<b>37.323.732</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Årets resultat	9.648.506	14.847.391	3.937.689	7.874.531
19 Reguleringer	-4.160.832	-9.742.377	-3.896.845	-7.817.950
20 Ændring i driftskapital	6.861.961	-4.419.226	-3.481.045	-6.306.494
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	12.349.635	685.788	-3.440.201	-6.249.913
Renteindbetalinger og lignende	89.628	227.139	367	19.157
Renteudbetalinger og lignende	-248.686	-147.508	-24.697	-2.876
Pengestrøm fra ordinær drift	12.190.577	765.419	-3.464.531	-6.233.632
Betalt selskabsskat	-3.168.490	-2.713.665	-836.000	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>9.022.087</b>	<b>-1.948.246</b>	<b>-4.300.531</b>	<b>-6.233.632</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-1.500.000	0	0	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.622.256	-283.156	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver	144.390	3.670.940	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-28.515	-300.000	-20.000	-300.000
Modtagne udbytter	4.000.000	7.500.000	4.000.000	7.500.000
Andre pengestrømme fra (brugt i) investeringsaktivitet	-709.195	0	-709.195	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-1.715.576</b>	<b>10.587.784</b>	<b>3.270.805</b>	<b>7.200.000</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 kr.	2019 kr.	2020 kr.	2019 kr.
Betalt udbytte	-4.108.000	-7.608.000	-108.000	-108.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-4.108.000</b>	<b>-7.608.000</b>	<b>-108.000</b>	<b>-108.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>3.198.511</b>	<b>1.031.538</b>	<b>-1.137.726</b>	<b>858.368</b>
Likvider 1. januar 2020	19.680.173	18.648.635	1.283.438	425.070
<b>Likvider 31. december 2020</b>	<b>22.878.684</b>	<b>19.680.173</b>	<b>145.712</b>	<b>1.283.438</b>
<b>Likvider</b>				
Likvide beholdninger	22.879.422	19.680.473	145.712	1.283.438
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-738	-300	0	0
<b>Likvider 31. december 2020</b>	<b>22.878.684</b>	<b>19.680.173</b>	<b>145.712</b>	<b>1.283.438</b>





## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>5. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	1.625.030	2.233.843	9.922	29.009
Årets regulering af udskudt skat	-1.382.433	147.805	0	0
Regulering af tidligere års skat	-7	-73.835	-7	-73.835
	<b>242.590</b>	<b>2.307.813</b>	<b>9.915</b>	<b>-44.826</b>
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-116.953	216.671
Udbytte for regnskabsåret			113.000	108.000
Overføres til overført resultat			3.941.642	7.549.860
<b>Disponeret i alt</b>			<b>3.937.689</b>	<b>7.874.531</b>
<b>7. Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. januar 2020	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	1.500.000	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

KBS Byg A/S har foretaget en engangsbetaling til Ejendomsselskabet Tulehøj ApS for retten til at erhverve 5,00 % af anparterne i Ejendomsselskabet Tulehøj ApS inden 31. december 2022. Betaling for købsoptionen kan ikke refunderes

KBS Byg A/S forventer at få fremtidige økonomiske fordele af købsoptionen, hvorfor betalingen for købsoptionen indregnes i balancen som en forudbetaling for immaterielle anlægsaktiver.

Når anparterne på et fremtidigt tidspunkt overtages og indregnes i balancen, overføres den regnskabsmæssige værdi af købsoptionen til andre værdipapirer og kapitalandele



## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar 2020	1.523.052	1.598.908	0	0
Tilgang i årets løb	264.572	280.319	0	0
Afgang i årets løb	<u>-411.155</u>	<u>-356.175</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>1.376.469</u></b>	<b><u>1.523.052</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-1.083.619	-1.014.418	0	0
Årets afskrivninger	-115.414	-211.671	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>284.293</u>	<u>142.470</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>-914.740</u></b>	<b><u>-1.083.619</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>461.729</u></b>	<b><u>439.433</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>9. Indretning af lejede lokaler</b>				
Kostpris 1. januar 2020	94.760	91.923	0	0
Tilgang i årets løb	36.134	2.837	0	0
Afgang i årets løb	<u>-5.592</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>125.302</u></b>	<b><u>94.760</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-74.704	-69.869	0	0
Årets afskrivninger	-11.227	-4.835	0	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>1.202</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>-84.729</u></b>	<b><u>-74.704</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>40.573</u></b>	<b><u>20.056</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>





## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>10. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2020	0	2.919.060	0	0
Tilgang i årets løb	3.321.550	0	0	0
Afgang i årets løb	0	-2.919.060	0	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>3.321.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	0	-19.060	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	19.060	0	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>3.321.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>11. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>				
Kostpris 1. januar 2020	0	0	10.529.127	10.529.127
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.529.127</b>	<b>10.529.127</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	0	0	17.128.124	16.920.976
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	3.818.860	7.707.148
Udbytte	0	0	-4.000.000	-7.500.000
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.946.984</b>	<b>17.128.124</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.476.111</b>	<b>27.657.251</b>

### Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Vich 7817 ApS
		kr.	kr.	kr.
KBS Byg A/S, Rødovre	100 %	27.476.111	3.818.860	27.476.111
		<b>27.476.111</b>	<b>3.818.860</b>	<b>27.476.111</b>



## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>12. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2020	50.000	0	50.000	0
Tilgang i årets løb	20.000	50.000	20.000	50.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>70.000</b>	<b>50.000</b>	<b>70.000</b>	<b>50.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	-9.523	0	-9.523	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	83.233	-9.523	83.233	-9.523
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>73.710</b>	<b>-9.523</b>	<b>73.710</b>	<b>-9.523</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>143.710</b>	<b>40.477</b>	<b>143.710</b>	<b>40.477</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Vich 7817 ApS
		kr.	kr.	kr.
LL Holding 190919 ApS, Rødovre	50 %	247.419	166.464	123.710
Projekt Havnebyen ApS, København	50 %	20.000	0	20.000
		<b>267.419</b>	<b>166.464</b>	<b>143.710</b>



## Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>13. Andre tilgodehavender</b>				
Kostpris 1. januar 2020	629.982	420.000	0	0
Tilgang i årets løb	0	299.982	0	0
Afgang i årets løb	-100.000	-90.000	0	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>529.982</b>	<b>629.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>529.982</b>	<b>629.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender	529.982	629.982	0	0
	<b>529.982</b>	<b>629.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>14. Deposita</b>				
Kostpris 1. januar 2020	168.083	168.083	0	0
Tilgang i årets løb	8.515	0	0	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>176.598</b>	<b>168.083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>176.598</b>	<b>168.083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>15. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af periodens produktion	8.137.312	6.173.038	0	0
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>8.137.312</b>	<b>6.173.038</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (omsætningsaktiver)	8.137.312	6.173.038	0	0
	<b>8.137.312</b>	<b>6.173.038</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>16. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Forudbetalt forsikring	3.411	202.201	0	0
Andre periodeafgrænsningsposter	449.613	995.705	0	0
	<b>453.024</b>	<b>1.197.906</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>17. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2020	1.250.000	5.700.000	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-450.000	-4.450.000	0	0
	<b>800.000</b>	<b>1.250.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Heraf kortfristet	800.000	1.250.000	0	0

## 18. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for LL Ejendomme 190919 ApS' engagement med pengeinstitut.

### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Noter

---

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>19. Reguleringer</b>				
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	126.640	216.506	0	0
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-13.138	-557.235	0	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.710.817	-6.971.860	-3.818.860	-7.707.148
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-83.233	9.523	-83.233	9.523
Andre finansielle indtægter	-488.994	-475.516	-126.964	-162.644
Øvrige finansielle omkostninger	248.688	147.505	24.697	2.876
Skat af årets resultat	242.602	2.307.813	9.915	-44.826
Andre hensatte forpligtelser	-450.000	-4.450.000	0	0
Øvrige reguleringer	1.967.420	30.887	97.600	84.269
	<b>-4.160.832</b>	<b>-9.742.377</b>	<b>-3.896.845</b>	<b>-7.817.950</b>
<b>20. Ændring i driftskapital</b>				
Ændring i tilgodehavender	19.494.759	-1.252.606	-172.000	-1.350.000
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-12.632.798	-3.166.620	-3.309.045	-4.956.494
	<b>6.861.961</b>	<b>-4.419.226</b>	<b>-3.481.045</b>	<b>-6.306.494</b>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vich 7817 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt til læg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Vich 7817 ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Vich 7817 ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

#### *Konsolideringspraksis*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, indregnes nettoomsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter. Endvidere indregnes modtagne tilskud, erstatninger og kompensationer vedrørende coronasituationen i denne post.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Udviklingsomkostninger og internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 10 år.

Fortjeneste og tab ved salg af udviklingsprojekter, patenter og licenser opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til netto realisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Vich 7817 ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og modervirksomhedens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

#### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens og modervirksomhedens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens og moder-virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipa-pirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lennart Krimme

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-035873830255

IP: 217.74.xxx.xxx

2021-06-09 11:36:38Z

NEM ID 

## Kenneth Bang Iversen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: REVISIONSAKTIESELSKABET CHRISTENSEN KJÆ...

Serienummer: PID:9208-2002-2-621189801151

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-09 11:38:41Z

NEM ID 

## Lennart Krimme

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-035873830255

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-06-11 11:41:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NEZ11-4VVB2-BAGV7-IJGT-WW2SL-NMIEIO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>