

Voss Development A/S

Solvangsvej 12
4681 Herfølge

CVR-nr. 28 32 08 84

Årsrapport for 2018/19

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2019

Bent Vig Andersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Voss Development A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 4. november 2019

Direktion

Bent Vig Andersen

Bestyrelse

Christian Lyngsø Vig Andersen

Rasmus Lyngsø Vig Andersen

Bent Vig Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Voss Development A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Voss Development A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 4. november 2019

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Henrik Johansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17515

Selskabsoplysninger

Selskabet

Voss Development A/S
Solvangsvej 12
4681 Herfølge

CVR-nr.: 28 32 08 84

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Stiftet: 6. januar 2005

Hjemsted: Køge

Bestyrelse

Christian Lyngsø Vig Andersen
Rasmus Lyngsø Vig Andersen
Bent Vig Andersen

Direktion

Bent Vig Andersen

Revisor

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Greve Strandvej 9
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning samt handel og investering.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 9.098, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.755.128.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Voss Development A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Selskabet har sidste regnskabsår omlagt regnskabsperioden. Sammenligningstallene er ikke tilpasset og udgøres derfor af en periode på 18 måneder dækkende fra 1. januar 2017 - 30. juni 2018.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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 tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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 associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Voss Development A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balance-dagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 gældsmetode 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 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.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	2018/19 (12 mdr.) kr.	2017/18 (18 mdr.) kr.
Bruttofortjeneste		315.257	637.854
Personaleomkostninger	1	-340.823	-425.497
Resultat før af- og nedskrivninger		-25.566	212.357
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-23.074	-34.611
Resultat før finansielle poster		-48.640	177.746
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		31.312	54.120
Finansielle indtægter	2	93.572	22.641
Finansielle omkostninger	3	-90.176	-74.217
Resultat før skat		-13.932	180.290
Skat af årets resultat	4	4.834	-62.972
Årets resultat		-9.098	117.318
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-1.153	21.655
Overført resultat		-7.945	95.663
		-9.098	117.318

Balance 30. juni

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.985.650	3.008.725
Materielle anlægsaktiver	5	2.985.650	3.008.725
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	79.633	80.786
Finansielle anlægsaktiver		79.633	80.786
Anlægsaktiver i alt		3.065.283	3.089.511
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		164.039	183.597
Andre tilgodehavender		524.308	577.203
Selskabsskat		9.252	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		28.558	0
Periodeafgrænsningsposter		13.867	14.941
Tilgodehavender		740.024	775.741
Værdipapirer		1.514.282	0
Værdipapirer		1.514.282	0
Likvide beholdninger		2.149.566	3.782.720
Omsætningsaktiver i alt		4.403.872	4.558.461
Aktiver i alt		7.469.155	7.647.972

Balance 30. juni

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.502	21.655
Overført resultat		234.626	242.571
Egenkapital	7	1.755.128	1.764.226
Hensættelse til udskudt skat	8	280.425	256.701
Hensatte forpligtelser i alt		280.425	256.701
Gæld til realkreditinstitutter		1.122.455	1.230.031
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	5.122.455	5.230.031
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	109.176	108.747
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.512	18.975
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	40.000
Selskabsskat		0	11.597
Anden gæld		186.459	217.695
Kortfristede gældsforpligtelser		311.147	397.014
Gældsforpligtelser i alt		5.433.602	5.627.045
Passiver i alt		7.469.155	7.647.972
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	2018/19 (12 mdr.)	2017/18 (18 mdr.)
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	333.959	421.642
Andre omkostninger til social sikring	5.187	3.001
Andre personaleomkostninger	1.677	854
	<u>340.823</u>	<u>425.497</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	8.126	8.126
Andre finansielle indtægter	85.446	14.515
	<u>93.572</u>	<u>22.641</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	60.000	40.000
Andre finansielle omkostninger	30.176	34.217
	<u>90.176</u>	<u>74.217</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-28.558	39.248
Årets udskudte skat	23.724	23.724
	<u>-4.834</u>	<u>62.972</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2018	3.397.040
Kostpris 30. juni 2019	3.397.040
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	388.316
Årets afskrivninger	23.074
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	411.390
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	2.985.650

Ejendommens kontantværdi pr. 30.06.2019 udgør kr. 2.850.000.

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris 1. juli 2018	59.131	0
Tilgang i årets løb	0	59.131
Kostpris 30. juni 2019	59.131	59.131
Værdireguleringer 1. juli 2018	21.655	0
Årets resultat	31.312	54.120
Modtaget udbytte	-32.465	-32.465
Værdireguleringer 30. juni 2019	20.502	21.655
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	79.633	80.786

Noter

7 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	1.000.000	500.000	21.655	242.571	1.764.226
Årets resultat	0	0	-1.153	-7.945	-9.098
Egenkapital 30. juni 2019	1.000.000	500.000	20.502	234.626	1.755.128

Virksomhedskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

8 Hensættelse til udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2018	256.701	232.977
Hensat i året	23.724	23.724
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2019	280.425	256.701

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.230.031	1.122.455	109.176	671.428
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000.000	4.000.000	0	0
	5.230.031	5.122.455	109.176	671.428

Noter

10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat samt for fællesregistrering af moms.

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser herudover.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tinglyste pantebreve på i alt kr. 3.600.000 i ejendommen er lagt til sikkerhed for engagement med realkredit- og pengeinsitutter.

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser herudover.

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.”

Bent Vig Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-616079455554

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-11-13 15:00:46Z

NEM ID 

Christian Lyngsø Vig Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135089046134

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-11-14 13:14:40Z

NEM ID 

Rasmus Lyngsø Vig Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-320432627590

IP: 185.15.xxx.xxx

2019-11-18 13:38:37Z

NEM ID 

Henrik Johansen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28121717-RID:1240992020932

IP: 89.221.xxx.xxx

2019-11-18 13:39:49Z

NEM ID 

Bent Vig Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-616079455554

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-11-18 15:12:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7CYPJ-BWFZ3-616JU-7X7NQ-E87DG-50V5Y

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>. 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>