

## Voss Development A/S

Solvangsvej 12  
4681 Herfølge

CVR-nr. 28 32 08 84

### Årsrapport for 2019/20

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2020

---

Bent Vig Andersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 6. november 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 6. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020  
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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 282.234, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.037.362.

### 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 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### 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.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte omkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

### 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 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 kursgevinster 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 eliminerings 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

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. 14.100 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 fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv 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.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### 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 balancen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 nettoprovenuet 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>261.060</b>	<b>315.257</b>
Personaleomkostninger	1	-335.004	-340.823
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-73.944</b>	<b>-25.566</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-23.074	-23.074
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-97.018</b>	<b>-48.640</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		46.896	31.312
Finansielle indtægter	2	491.981	93.572
Finansielle omkostninger	3	-121.404	-90.176
<b>Resultat før skat</b>		<b>320.455</b>	<b>-13.932</b>
Skat af årets resultat	4	-38.221	4.834
<b>Årets resultat</b>		<b>282.234</b>	<b>-9.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.431	-1.153
Overført resultat		267.803	-7.945
		<b>282.234</b>	<b>-9.098</b>

## Balance 30. juni

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.962.576	2.985.650
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.962.576</b>	<b>2.985.650</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	94.064	79.633
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>94.064</b>	<b>79.633</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.056.640</b>	<b>3.065.283</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		145.654	164.039
Andre tilgodehavender		0	524.308
Selskabsskat		12.133	9.252
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		28.558	28.558
Periodeafgrænsningsposter		12.792	13.867
<b>Tilgodehavender</b>		<b>199.137</b>	<b>740.024</b>
Værdipapirer		4.142.259	1.514.282
<b>Værdipapirer</b>		<b>4.142.259</b>	<b>1.514.282</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.178.141</b>	<b>2.149.566</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.519.537</b>	<b>4.403.872</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.576.177</b>	<b>7.469.155</b>

## Balance 30. juni

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		34.933	20.502
Overført resultat		<u>502.429</u>	<u>234.626</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>2.037.362</u></b>	<b><u>1.755.128</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>304.148</u>	<u>280.425</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>304.148</u></b>	<b><u>280.425</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.015.042	1.122.455
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.800.000	4.000.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>41.712</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>5.856.754</u></b>	<b><u>5.122.455</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	109.066	109.176
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	15.512
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.786	0
Anden gæld		<u>207.061</u>	<u>186.459</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>377.913</u></b>	<b><u>311.147</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.234.667</u></b>	<b><u>5.433.602</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.576.177</u></b>	<b><u>7.469.155</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	328.959	333.959
Andre omkostninger til social sikring	4.626	5.187
Andre personaleomkostninger	<u>1.419</u>	<u>1.677</u>
	<b><u>335.004</u></b>	<b><u>340.823</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	6.562	8.126
Andre finansielle indtægter	<u>485.419</u>	<u>85.446</u>
	<b><u>491.981</u></b>	<b><u>93.572</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	72.000	60.000
Andre finansielle omkostninger	<u>49.404</u>	<u>30.176</u>
	<b><u>121.404</u></b>	<b><u>90.176</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	41.712	-28.558
Årets udskudte skat	23.723	23.724
Sambeskatningsbidrag	<u>-27.214</u>	<u>0</u>
	<b><u>38.221</u></b>	<b><u>-4.834</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2019	3.397.040
Kostpris 30. juni 2020	3.397.040
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	411.390
Årets afskrivninger	23.074
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	434.464
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>2.962.576</b>

Ejendommens kontantværdi pr. 30.06.2020 udgør kr. 2.850.000.

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2020 kr.	2019 kr.
Kostpris 1. juli 2019	59.131	59.131
Kostpris 30. juni 2020	59.131	59.131
Værdireguleringer 1. juli 2019	20.502	21.655
Årets resultat	46.896	31.312
Modtaget udbytte	-32.465	-32.465
Værdireguleringer 30. juni 2020	34.933	20.502
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>94.064</b>	<b>79.633</b>

## Noter

### 7 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	1.000.000	500.000	20.502	234.626	1.755.128
Årets resultat	0	0	14.431	267.803	282.234
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>1.000.000</b>	<b>500.000</b>	<b>34.933</b>	<b>502.429</b>	<b>2.037.362</b>

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.

	2020 kr.	2019 kr.
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2019	280.425	256.701
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	23.723	23.724
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2020</b>	<b>304.148</b>	<b>280.425</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.122.455	1.015.042	109.066	562.908
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.000.000	4.800.000	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	41.712	0	0
	<b>5.122.455</b>	<b>5.856.754</b>	<b>109.066</b>	<b>562.908</b>



## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

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

2020-11-19 09:58:32Z

NEM ID 

## Henrik Johansen

Registreret revisor

På vegne af: Global Revision ApS

Serienummer: CVR:28121717-RID:1240992020932

IP: 89.221.xxx.xxx

2020-11-19 10:17:13Z

NEM ID 

## Bent Vig Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-616079455554

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-11-19 10:23:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FTVKD-BHBCK-83AY7-DEDT1-LUSLU-BI2EI

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>