



Tlf.: 99 89 14 00  
saeby@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Sæbygårdvej 25  
DK-9300 Sæby  
CVR-nr. 20 22 26 70

**V. K. HUSE APS**

**C/O STUDSGAARD A/S, FISKERIHAVNSGADE 41, 9900 FREDERIKSHAVN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. januar 2021

---

Jan Kramme

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	V. K. Huse ApS c/o Studsgaard A/S Fiskerihavns­gade 41 9900 Frederikshavn  CVR-nr.: 29 24 34 41 Stiftet: 11. januar 2006 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Jan Kramme Kaj-Aage Studsgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sæbygårdvej 25 9300 Sæby
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for V. K. Huse ApS.

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. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 14. januar 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jan Kramme

\_\_\_\_\_  
Kaj-Aage Studsgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i V. K. Huse ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for V. K. Huse ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningen afsnit 2, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Sæby, den 14. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kallehauge  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19688

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme. Ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har indgået aftale med moderselskabet om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>52.114</b>	<b>289.531</b>
Af- og nedskrivninger.....		-47.272	-47.272
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.842</b>	<b>242.259</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	2.151	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-139.616	-142.668
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-132.623</b>	<b>99.591</b>
Skat af årets resultat.....	3	38.786	-27.660
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-93.837</b>	<b>71.931</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-93.837	71.931
<b>I ALT</b> .....		<b>-93.837</b>	<b>71.931</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Boligejendom.....		5.152.581	5.199.853
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.152.581	5.199.853
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.152.581</b>	<b>5.199.853</b>
Tilgodehavender fra salg.....		27.747	98.635
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		116.309	60.778
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.976	68.061
Tilgodehavender.....		163.032	227.474
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>163.032</b>	<b>227.474</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.315.613</b>	<b>5.427.327</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-738.462	-644.625
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>-613.462</b>	<b>-519.625</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.841	36.366
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.841</b>	<b>36.366</b>
Prioritetsgæld.....		4.204.590	4.354.377
Banklån.....		90.713	136.908
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	6	<b>4.295.303</b>	<b>4.491.285</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	193.140	35.458
Gæld til pengeinstitutter.....		333.002	324.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.625	33.500
Gæld til tilknyttede selskaber.....		782.926	777.333
Anden gæld.....		282.238	248.474
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.625.931</b>	<b>1.419.301</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.921.234</b>	<b>5.910.586</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.315.613</b>	<b>5.427.327</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.151	0			
	<b>2.151</b>	<b>0</b>			
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	31.568	31.203			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	108.048	111.465			
	<b>139.616</b>	<b>142.668</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-10.402	-8.565			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	141	-141			
Regulering af udskudt skat.....	-28.525	36.366			
	<b>-38.786</b>	<b>27.660</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>		
		<b>Boligejendom</b>			
Kostpris 1. oktober 2019.....		5.591.780			
Kostpris 30. september 2020.....		<b>5.591.780</b>			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....		391.927			
Årets afskrivninger .....		47.272			
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....		<b>439.199</b>			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		<b>5.152.581</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>		
	<b>Anpartskapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>I alt</b>		
Egenkapital 1. oktober 2019.....	125.000	-644.625	-519.625		
Forslag til resultatdisponering.....		-93.837	-93.837		
Egenkapital 30. september 2020.....	<b>125.000</b>	<b>-738.462</b>	<b>-613.462</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>	
	<b>30/9 2020 gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>30/9 2019 gæld i alt</b>	<b>Kortfristet del primo</b>
Prioritetsgæld.....	4.354.377	149.787	3.750.658	4.354.377	0
Banklån.....	134.066	43.353	0	172.366	35.458
	<b>4.488.443</b>	<b>193.140</b>	<b>3.750.658</b>	<b>4.526.743</b>	<b>35.458</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kilde-skatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Guldbækskær Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.534 tkr., er der givet pant i boligejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 5.152 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 467 tkr., er der givet ejerpantebrev på 800 tkr. i boligejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 4.207 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 467 tkr., er der givet ejerpantebrev på 500 tkr. i boligejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 946 tkr.

Til sikkerhed for tilgodehavender har kreditorer transport i 148 tkr.

**Usikkerhed ved going concern****9**

Selskabet har indgået aftale med moderselskaberne om tilførsel af kapital, hvis dette skulle blive nødvendigt. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning om fortsat drift.

**Medarbejderforhold****10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018/19: 1)

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for V. K. Huse ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Boligejendomme.....	50 år	75 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. 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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.