



## Viento Ejendomme ApS

Langelinie 197  
5230 Odense M  
CVR-nr. 29520283

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.07.2022

---

**Peter Uldall Borch**  
Dirigent

# Indhold

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

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Viento Ejendomme ApS

Langelinie 197

5230 Odense M

CVR-nr.: 29520283

Stiftelsesdato: 27.04.2006

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Peter Uldall Borch, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01.07.2022

**Direktion**

**Peter Uldall Borch**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Viento Ejendomme ApS

### Konklusion

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

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

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Odense, den 01.07.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i, erhverve, opføre, udvikle, udleje og sælge ejendomsprojekter og fast ejendom generelt, samt enhver virksomhed der er naturligt tilknyttet hertil.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 179 t.kr. mod 170 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (35) t.kr. mod (9) t.kr. sidste år.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>178.854</b>	<b>169.745</b>
Af- og nedskrivninger		(125.050)	(125.964)
<b>Driftsresultat</b>		<b>53.804</b>	<b>43.781</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(18.557)	(16.121)
Andre finansielle omkostninger	1	(31.717)	(39.062)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.530</b>	<b>(11.402)</b>
Skat af årets resultat	2	(38.884)	2.376
<b>Årets resultat</b>		<b>(35.354)</b>	<b>(9.026)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(35.354)	(9.026)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(35.354)</b>	<b>(9.026)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		6.408.000	5.614.816
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>6.408.000</b>	<b>5.614.816</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.408.000</b>	<b>5.614.816</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.117	0
Andre tilgodehavender		57.286	53.260
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.403</b>	<b>53.260</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>81.282</b>	<b>73.947</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>143.685</b>	<b>127.207</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.551.685</b>	<b>5.742.023</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.092.539	1.412.340
Overført overskud eller underskud		595.541	594.871
<b>Egenkapital</b>		<b>2.813.080</b>	<b>2.132.211</b>
Udskudt skat		348.434	173.582
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>348.434</b>	<b>173.582</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.237.585	2.334.518
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.237.585</b>	<b>2.334.518</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	92.248	92.360
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.621	44.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	14.360
Gæld til tilknyttede virksomheder		482.477	438.932
Skyldig skat		30.240	24.988
Anden gæld		503.000	486.809
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.152.586</b>	<b>1.101.712</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.390.171</b>	<b>3.436.230</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.551.685</b>	<b>5.742.023</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.412.340	594.871	2.132.211
Årets opskrivninger	0	918.234	0	918.234
Værdireguleringer	0	0	36.024	36.024
Øvrige egenkapitalposter	0	(36.024)	0	(36.024)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(202.011)	0	(202.011)
Årets resultat	0	0	(35.354)	(35.354)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.092.539</b>	<b>595.541</b>	<b>2.813.080</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	31.717	38.062
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.000
	<b>31.717</b>	<b>39.062</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	30.240	24.988
Ændring af udskudt skat	(27.159)	(27.364)
Regulering vedrørende tidligere år	35.803	0
	<b>38.884</b>	<b>(2.376)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.828.565
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.828.565</b>
Opskrivninger primo	1.985.271
Årets opskrivninger	918.234
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.903.505</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.199.020)
Årets afskrivninger	(125.050)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.324.070)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.408.000</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	92.248	92.360	2.237.585	1.869.843
	<b>92.248</b>	<b>92.360</b>	<b>2.237.585</b>	<b>1.869.843</b>

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PBDK ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.330 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2021 udgør 6.408 t.kr.

### **7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

PBDK Holding ApS, Middelfart

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

### Ejendomsomkostninger

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

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med #tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Installationer	8 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

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

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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