



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk
www.rsm.dk

VØLUND INVEST ApS

Skullebjerg Allé 17, Østerby, 7000 Fredericia

CVR-nr. 30 00 56 00

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2023.

Thomas Gordon Vølund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for VØLUND INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 23. juni 2023

Direktion

Thomas Gordon Vølund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i VØLUND INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VØLUND INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Fredericia, den 23. juni 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	VØLUND INVEST ApS Skullebjerg Allé 17 Østerby 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 30 00 56 00
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Gordon Vølund
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia
Dattervirksomhed	Goal 31.10.2007 ApS, Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet er at fungere som holdingselskab via ejerandele i andre selskaber indenfor ejendomsinvestering.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerhed, som har kunne påvirke indregningen eller målingen.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, som har kunne påvirke indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder som ville kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat før finansielle poster	163.551	707.798
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-5.386.171	3.878.877
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.248
Nedskrivning af finansielle aktiver	45.254	0
1 Finansielle omkostninger	-43.527	-30.946
Resultat før skat	-5.220.893	4.559.977
Skat af årets resultat	0	15.168
Årets resultat	-5.220.893	4.575.145
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.432.655	3.878.877
Overføres til overført resultat	211.762	696.268
Disponeret i alt	-5.220.893	4.575.145

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	1.284.450	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.284.450</u>	<u>0</u>
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	14.071.331	19.543.986
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.071.331</u>	<u>19.543.986</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.355.781</u>	<u>19.543.986</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	15.168
Andre tilgodehavender	302.500	0
Tilgodehavender i alt	<u>302.500</u>	<u>15.168</u>
Likvide beholdninger	17.646	718.952
Omsætningsaktiver i alt	<u>320.146</u>	<u>734.120</u>
Aktiver i alt	<u>15.675.927</u>	<u>20.278.106</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	13.946.331	19.378.986
Overført resultat	-290.835	-502.597
Egenkapital i alt	<u>13.780.496</u>	<u>19.001.389</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	693.624	0
Anden gæld	<u>320.000</u>	<u>320.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.013.624</u>	<u>320.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	85.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	420.809	551.528
Anden gæld	<u>365.998</u>	<u>345.189</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>881.807</u>	<u>956.717</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.895.431</u>	<u>1.276.717</u>
Passiver i alt	<u>15.675.927</u>	<u>20.278.106</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.187	16.466
Andre finansielle omkostninger	<u>27.340</u>	<u>14.480</u>
	<u>43.527</u>	<u>30.946</u>
2. Investerings ejendomme		
Tilgang i årets løb	<u>1.284.450</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1.284.450</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.284.450</u>	<u>0</u>

Selskabets investeringsejendomme består af flere lejligheder til beboelse. Ejendommene er beliggende central i Fredericia.

Investerings ejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model.

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.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investors afkast på gennemsnitligt 3,5% pa. for udlejningsejendommen.

I det omfang at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,5% pa. vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. 285 t.kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. 223 mio. kr. efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 2,5% pa. vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. 514 t.kr. før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. 401 t.kr. efter skat.

Noter

3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. januar 2022	165.000	165.000
Afgang i årets løb	-40.000	0
Kostpris 31. december 2022	125.000	165.000
Opskrivninger 1. januar 2022	19.378.986	15.500.109
Årets reguleringer	-5.386.171	3.878.877
Årets tilbageførsler på afgang	-46.484	0
Opskrivninger 31. december 2022	13.946.331	19.378.986
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	14.071.331	19.543.986

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	728.624	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-35.000	0
	693.624	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	175.000	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter for Goal Ejendomme ApS, CVR-nummer 37349593, er der givet en tilbagetrædelseserklæring på kr. 975.000.

6. Eventualposter

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VØLUND INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

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

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 tilknyttet virksomhed, men ikke findes i moder-virksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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.”

Thomas Gordon Vølund

Direktør

Serienummer: be754815-d71d-4543-9a75-173f353250c6

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-06-24 06:12:24 UTC



Carsten Eckhaus Pedersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:25492145-RID:1277295041955

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-06-24 06:27:26 UTC



Thomas Gordon Vølund

Dirigent

Serienummer: be754815-d71d-4543-9a75-173f353250c6

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-26 06:51:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: G12CI-JAVPJ-14EMI-C2JT5-H31PS-2SAHT

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>