

# VESTMARK EJENDOMME ApS

Nørre Alle 22,

5610 Assens

CVR-nr. 30073576

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2021

---

Thomas Vestmark  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for VESTMARK EJENDOMME 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 28. maj 2021

### Direktion

Thomas Vestmark  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	VESTMARK EJENDOMME ApS Nørre Alle 22, 5610 Assens
Telefon	25722861
E-mail	thomas@vestmark.dk
CVR-nr.	30073576
Hjemsted	Assens
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Thomas Vestmark, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udleje af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 148.688, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 6.708.211, og en egenkapital på kr. 1.061.687.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold efter årsafslutningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for VESTMARK EJENDOMME ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres

## Anvendt regnskabspraksis

med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre tilgodehavender

Udsudte skatteaktiver,

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>329.714</b>	<b>287.712</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>329.714</b>	<b>287.712</b>
Andre finansielle indtægter		0	6.705
Finansielle omkostninger		-139.116	-219.822
<b>Resultat før skat</b>		<b>190.598</b>	<b>74.595</b>
Skat af årets resultat		-41.910	-67.194
<b>Årets resultat</b>		<b>148.688</b>	<b>7.401</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		148.688	7.401
<b>Resultatdisponering</b>		<b>148.688</b>	<b>7.401</b>



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.430.678	5.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.430.678</b>	<b>5.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.430.678</b>	<b>5.500.000</b>
Udskudte skatteaktiver		116.781	116.781
Andre tilgodehavender		20.184	17.394
<b>Tilgodehavender</b>		<b>136.965</b>	<b>134.175</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>140.568</b>	<b>8.693</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>277.533</b>	<b>142.868</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.708.211</b>	<b>5.642.868</b>

**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Indbetalt virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført resultat		186.687	37.999
<b>Egenkapital</b>		<b>1.061.687</b>	<b>912.999</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.946.485	2.023.991
Gældsbreve		1.500.000	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.446.485</b>	<b>3.523.991</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		77.506	77.506
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.000	4.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		703.128	641.917
Selskabsskat		41.910	38.742
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.012	6.039
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.267.782	377.988
Mellemregning med indehaver		8.101	2.886
Deposita		61.600	56.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.200.039</b>	<b>1.205.878</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.646.524</b>	<b>4.729.869</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.708.211</b>	<b>5.642.868</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter pengeinstitut	643	67
Renter prioritetsgæld	64.935	60.633
Renter anden gæld	30.215	32.222
Renter tilknyttede virksomheder	43.323	25.361
Låneomkostninger	0	101.539
	<b>139.116</b>	<b>219.822</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.868.985	77.500	1.645.000
Gældsbreve	1.500.000	0	1.500.000
	<b>3.368.985</b>	<b>77.500</b>	<b>3.145.000</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Juul og Vestmark Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditinstitut, hovedstol 2.100 tkr. er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom.

### 6. Ejerskab

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af anpartskapitalen:  
Juul og Vestmark Holding ApS, Nørre Alle 22, 5610 Assens