

**VI Ejendomme ApS**  
Hyldehaven 57, 6800 Varde

**CVR-nr. 31 85 50 63**

**Årsrapport**

**2020/21**

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

---

**Børge Lund Hansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for VI Ejendomme 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 28. september 2021

**Direktion**

Børge Lund Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i VI Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for VI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 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 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.

Skjern, den 28. september 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Henrik Ludvigsen**

statsautoriseret revisor  
mne27765

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VI Ejendomme ApS Hyldehaven 57 6800 Varde
	CVR-nr.: 31 85 50 63
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 14. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Børge Lund Hansen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 SKjern
<b>Modervirksomhed</b>	BB Holding, Skjern ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.382.600 kr. mod 2.399.389 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.406.213 kr. mod 3.055.620 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VI Ejendomme 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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.

### 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.

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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VI Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.382.600</b>	<b>2.399.389</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.259.633
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-192.800	-192.800
Andre driftsomkostninger	-10.500	-234.501
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.179.300</b>	<b>4.231.721</b>
Andre finansielle indtægter	0	28
2 Øvrige finansielle omkostninger	-373.501	-314.081
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.805.799</b>	<b>3.917.668</b>
3 Skat af årets resultat	-399.586	-862.048
<b>Årets resultat</b>	<b>1.406.213</b>	<b>3.055.620</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	757.576	2.600.000
Overføres til overført resultat	648.637	455.620
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.406.213</b>	<b>3.055.620</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	292.800
6 Investeringsejendomme	23.126.947	23.126.947
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.126.947</u>	<u>23.419.747</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.126.947</u></b>	<b><u>23.419.747</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.448	14.758
Tilgodehavender i alt	<u>13.448</u>	<u>14.758</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	10.500
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>10.500</u>
Likvide beholdninger	928.246	1.666.894
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>941.694</u></b>	<b><u>1.692.152</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.068.641</u></b>	<b><u>25.111.899</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	1.104.257	455.620
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	757.576	2.600.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.361.833</u></b>	<b><u>3.555.620</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
7	Hensættelser til udskudt skat	2.601.907	2.549.208
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.601.907</u></b>	<b><u>2.549.208</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.365.218	18.372.727
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	346.887	346.041
	Anden gæld	392.796	288.303
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.104.901	19.007.071
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.104.901</u></b>	<b><u>19.007.071</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>24.068.641</u></b>	<b><u>25.111.899</u></b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	455.620	0	955.620
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>648.637</u>	<u>757.576</u>	<u>1.406.213</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.104.257</u></b>	<b><u>757.576</u></b>	<b><u>2.361.833</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	192.800	192.800
	<b><u>192.800</u></b>	<b><u>192.800</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	365.218	309.621
Andre finansielle omkostninger	8.283	4.460
	<b><u>373.501</u></b>	<b><u>314.081</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	346.887	346.041
Årets regulering af udskudt skat	52.699	516.008
Regulering af tidligere års skat	0	-1
	<b><u>399.586</u></b>	<b><u>862.048</u></b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2020	0	29.080.771
Tilgang i årets løb	0	232.478
Afgang i årets løb	0	-280.478
Overførsler	0	-29.032.771
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	0	-8.213.457
Overførsler	0	8.213.457
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>



## Noter

	30/6 2021	30/6 2020
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2020	1.064.000	1.064.000
Afgang i årets løb	-1.064.000	0
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b>0</b>	<b>1.064.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	-771.200	-578.400
Årets afskrivninger	-192.800	-192.800
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	964.000	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021</b>	<b>0</b>	<b>-771.200</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>0</b>	<b>292.800</b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2020	23.126.947	0
Overførsler	0	23.126.947
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b>23.126.947</b>	<b>23.126.947</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>23.126.947</b>	<b>23.126.947</b>
<p>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.</p>		
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2020	2.549.208	2.033.200
Udskudt skat af årets resultat	52.699	516.008
	<b>2.601.907</b>	<b>2.549.208</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.601.907	2.549.208
	<b>2.601.907</b>	<b>2.549.208</b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2021.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BB Holding, Skjern ApS, CVR-nr. 27309313 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.