

VI Ejendomme ApS
Hyldehaven 57, 6800 Varde

CVR-nr. 31 85 50 63

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2020

Børge Lund Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Der træffes på generalforsamlingen den 30. november 2020 beslutning om, at årsregnskabet for 2020/21 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 30. november 2020

Direktion

Børge Lund Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i VI Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Skjern, den 30. november 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor
mne27765

Selskabsoplysninger

Selskabet	VI Ejendomme ApS Hyldehaven 57 6800 Varde
	CVR-nr.: 31 85 50 63
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 13. regnskabsår
Direktion	Børge Lund Hansen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 SKjern
Modervirksomhed	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

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.055.620 kr. mod 1.794.354 kr. sidste år.

Selskabets ledelse betegner årets resultat som 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.

Moderselskabet har i regnskabsåret solgt driftsselskabet, hvorved koncernens ejendomme fra 1/7 2019 koncernmæssigt ikke længere er domicilejendomme - men investeringsejendomme. Regnskabspraksis for ejendommene er derfor i regnskabsåret ændret til reglerne om investeringsejendomme, hvor regnskabspraksis i tidligere år har været kostpris fratrukket lineære afskrivninger. Ændringen har påvirket årets resultatet positivt med 2.351 t.kr., og egenkapitalen tilsvarende. Forholdet har øget balancesummen med 3.012 t.dk. Selskabet har valgt ikke at ændre sammenligningstalene.

Årsrapporten 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt 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 driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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

Øvrige 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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid
Produktionsbygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige bundgrænse for småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	2.399.389	3.455.439
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.259.633	0
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-192.800	-1.002.372
Andre driftsomkostninger	-234.501	0
Driftsresultat	4.231.721	2.453.067
Andre finansielle indtægter	28	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-314.081	-211.844
Resultat før skat	3.917.668	2.241.223
3 Skat af årets resultat	-862.048	-446.869
Årets resultat	3.055.620	1.794.354
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.600.000	18.113.106
Overføres til overført resultat	455.620	0
Disponeret fra overført resultat	0	-16.318.752
Disponeret i alt	3.055.620	1.794.354

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	0	20.867.314
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	292.800	485.600
6 Investeringsejendomme	23.126.947	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.419.747</u>	<u>21.352.914</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.419.747</u>	<u>21.352.914</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.758	0
Andre tilgodehavender	0	25.000
Tilgodehavender i alt	<u>14.758</u>	<u>25.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.500	10.500
Værdipapirer i alt	<u>10.500</u>	<u>10.500</u>
Likvide beholdninger	1.666.894	4.068.475
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.692.152</u>	<u>4.103.975</u>
Aktiver i alt	<u>25.111.899</u>	<u>25.456.889</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	500.000	500.000
8 Overført resultat	455.620	0
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.600.000	18.113.106
Egenkapital i alt	<u>3.555.620</u>	<u>18.613.106</u>
Hensatte forpligtelser		
10 Hensættelser til udskudt skat	2.549.208	2.033.200
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.549.208</u>	<u>2.033.200</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.372.727	4.000.065
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	346.041	536.485
Anden gæld	288.303	274.033
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.007.071	4.810.583
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.007.071</u>	<u>4.810.583</u>
Passiver i alt	<u>25.111.899</u>	<u>25.456.889</u>
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	2019/20	2018/19
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	0	809.572
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	192.800	192.800
	192.800	1.002.372
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	309.621	209.577
Andre finansielle omkostninger	4.460	2.267
	314.081	211.844
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	346.041	536.485
Årets regulering af udskudt skat	516.008	-89.616
Regulering af tidligere års skat	-1	0
	862.048	446.869
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2019	29.080.771	27.275.031
Tilgang i årets løb	232.478	2.607.060
Afgang i årets løb	-280.478	-801.320
Overførsler	-29.032.771	0
Kostpris 30. juni 2020	0	29.080.771
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-8.213.457	-7.798.453
Årets afskrivninger	0	-809.572
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	394.568
Overførsler	8.213.457	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	0	-8.213.457
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	0	20.867.314

Noter

	30/6 2020	30/6 2019
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2019	1.064.000	1.064.000
Kostpris 30. juni 2020	1.064.000	1.064.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-578.400	-385.600
Årets afskrivninger	-192.800	-192.800
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	-771.200	-578.400
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	292.800	485.600
6. Investeringsejendomme		
Overførsler	23.126.947	0
Kostpris 30. juni 2020	23.126.947	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	23.126.947	0
<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>		
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	500.000	500.000
	500.000	500.000
<p>Anpartskapitalen består af 5.000 A-anparter á 1 kr. og 495.000 B-anparter á 1 kr.</p>		
8. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	455.620	0
	455.620	0

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2019	18.113.106	0
Udloddet udbytte	-18.113.106	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.600.000</u>	<u>18.113.106</u>
	<u>2.600.000</u>	<u>18.113.106</u>
10. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2019	2.033.200	2.122.816
Udskudt skat af årets resultat	<u>516.008</u>	<u>-89.616</u>
	<u>2.549.208</u>	<u>2.033.200</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>2.549.208</u>	<u>2.033.200</u>
	<u>2.549.208</u>	<u>2.033.200</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2020.

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BB Holding, Skjern ApS, CVR-nr. 27309313 som administrationselskab 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.