

VERA INVEST ApS

Lille Blødevej 1
3600 Frederikssund

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

06/06/2019

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VERA INVEST ApS
Lille Blødevej 1
3600 Frederikssund

CVR-nr: 32346669
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Alm. Brand Bank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for Vera Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 25/02/2019

Direktion

Joakim Roy Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VERA INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VERA INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, 25/02/2019

Carsten Thomsen , mne1341
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og administration af egne ejendomme. Selskabet foretager investering i selskaber indenfor boligudlejning.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 23.975.694, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 32.102.548. Vi anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTOFORTJENESTE:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor lejeindtægter er forfalden.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til administration.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter omkostninger til ejendommens drift, ejendomsskatter, renhold, forsikringer, vedligeholdelse og øvrige poster.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering indgår i resultatopgørelsen under værdiregulering.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelse. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Der er anvendt følgende beregningsmodel:

Afkastkrav	Værdi af ejendom
5,00	5.500.000
5,25	5.300.000
5,50	5.100.000

Der er anvendt et afkastkrav på 5,25.

Der er ændret på afkastkravet fra 7,35 til 5,25. Dette medfører en værdiregulering på kr. 1.550.000.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Aktier og anparter i datterselskaber indregnes til den indre værdi i selskaberne. Den andel af årets resultat, der ikke er udloddet som udbytte, indregnes som opskrivningshenlæggelse under egenkapitalen.

Øvrige værdipapirer indregnes til anskaffelsessum eller kursen pr. balancedagen, såfremt denne er lavere.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi.

GÆLDSPOSTER:

Gælden er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet på grundlag af årets resultat, reguleret for skattemæssige dispositioner.

KONCERNREGNSKAB:

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen er omfattet af fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		38.900	249.396
Resultat af ordinær primær drift		38.900	4.044.525
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	22.805.148	3.795.129
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	1.550.000	-44.160
Andre finansielle indtægter		5.064	4.979
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-18.090	-17.920
Andre finansielle omkostninger		-80.193	-34.910
Ordinært resultat før skat		24.300.829	3.952.514
Skat af årets resultat	3	-325.135	-42.635
Årets resultat		23.975.694	3.909.879
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.000	105.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		23.325.148	3.295.129
Overført resultat		545.546	509.750
I alt		23.975.694	3.909.879

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		5.300.000	3.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.300.000	3.750.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29.928.221	7.623.073
Andre værdipapirer og kapitalandele		487.975	349.387
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	30.416.196	7.972.460
Anlægsaktiver i alt		35.716.196	11.722.460
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		235.326	0
Periodeafgrænsningsposter		33.400	3.100
Tilgodehavender i alt		268.726	3.100
Likvide beholdninger		2.766.919	239.371
Omsætningsaktiver i alt		3.035.645	242.471
Aktiver i alt		38.751.841	11.964.931

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Reserve for opskrivninger		30.748.221	7.423.073
Overført resultat		1.146.327	600.781
Forslag til udbytte		108.000	108.000
Egenkapital i alt		32.102.548	8.231.854
Hensættelse til udskudt skat		330.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		330.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.817.496	2.929.543
Deposita		112.284	106.971
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	5.929.780	3.036.514
Gæld til realkreditinstitutter		73.150	25.600
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	405.189
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		316.363	265.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		389.513	696.563
Gældsforpligtelser i alt		6.319.293	3.733.077
Passiver i alt		38.751.841	11.964.931

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	100.000	7.423.073	600.781	108.000	8.231.854
Betalt udbytte	0	0	0	-105.000	-105.000
Årets resultat	0	23.325.148	545.546	105.000	23.975.694
Egenkapital, ultimo	100.000	30.748.221	1.146.327	108.000	32.102.548

Direktør Joakim Rasmussen, Frederikssund ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2018 kr.	2017 tkr.
RR Byg ApS	21.805.148	2.795
Nedskrivning, tilbageført	1.000.000	1.000
	<u>22.805.148</u>	<u>3.795</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2018 kr.	2017 kr.
Ejendomme	-1.550.000	44
	<u>-1.550.000</u>	<u>44</u>

3. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret betalt kr. 39.135 i selskabsskat.

	2018 kr.	2017 tkr.
Hensættelse eventual skat	330.000	0
Regulering tidligere år	-4.865	-1
Skat af årets resultat	0	44
	<u>325.135</u>	<u>43</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2018 kr.	2017 tkr.
RR Byg ApS - 100% ejerandel	34.428.221	13.623
Nedskrivning	-5.000.000	-6.000
Øvrige værdipapirer	487.975	349
	<u>29.916.196</u>	<u>7.972</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2018	31/12 2018	Afdrag i 2019	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetslån	2.955.144	5.890.646	73.150	5.350.000
	2.955.164	5.890.646	73.150	5.350.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber.

Selskabet kan ifalde hæftelse for selskabsskat i datterselskaberne.

Sikkerhedsstillelser:

Der er afgivet pantebreve til realkredit med sikkerhed i ejendommene.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabet har 1 ansat direktør uden vederlag.