

# **VERA INVEST ApS**

Lille Blødevej 1  
3600 Frederikssund

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**07/07/2020**

---

**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: 01/01/2019 - 31/12/2019

**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 2019 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 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 09/03/2020

## 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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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, 09/03/2020

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. 906.586, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 32.899.134. 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
6,75	5.400.000
6,90	5.300.000
7,25	5.050.000

Der er anvendt et afkastkrav på 6,90.

Der er ændret på afkastkravet fra 5,25 til 6,9. Dette har ikke medført en værdiregulering.



**FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

Aktier og anpartar 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>36.456</b>	<b>38.900</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>36.456</b>	<b>38.900</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser .....	1	839.267	22.805.148
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2	0	1.550.000
Andre finansielle indtægter .....		123.635	5.064
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		0	-18.090
Andre finansielle omkostninger .....		-91.044	-80.193
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>908.314</b>	<b>24.300.829</b>
Skat af årets resultat .....	3	-1.728	-325.135
<b>Årets resultat .....</b>		<b>906.586</b>	<b>23.975.694</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		110.000	105.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		339.267	23.325.148
Overført resultat .....		455.319	545.546
<b>I alt .....</b>		<b>906.586</b>	<b>23.975.694</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		5.300.000	5.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.300.000</b>	<b>5.300.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		30.267.488	29.928.221
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		775.650	487.975
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>31.043.138</b>	<b>30.416.196</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>36.343.138</b>	<b>35.716.196</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		657.239	235.326
Periodeafgrænsningsposter .....		12.100	33.400
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>669.339</b>	<b>268.726</b>
Likvide beholdninger .....		2.476.274	2.766.919
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.145.613</b>	<b>3.035.645</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>39.488.751</b>	<b>38.751.841</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		100.000	100.000
Reserve for opskrivninger .....		31.087.488	30.748.221
Overført resultat .....		1.601.646	1.146.327
Forslag til udbytte .....		110.000	108.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>32.899.134</b>	<b>32.102.548</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		332.000	330.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>332.000</b>	<b>330.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.712.649	5.817.496
Deposita .....		138.084	112.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>5.850.733</b>	<b>5.929.780</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		90.400	73.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		50.438	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		266.046	316.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>406.884</b>	<b>389.513</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.257.617</b>	<b>6.319.293</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>39.488.751</b>	<b>38.751.841</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	100.000	30.748.221	1.146.327	108.000	32.102.548
Betalt udbytte .....	0	0	0	-110.000	-110.000
Årets resultat .....	0	339.267	455.319	112.000	906.586
Egenkapital, ultimo .....	100.000	31.087.488	1.601.646	110.000	32.899.134

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

Selskabskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse.

# Noter

## 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

	2019 kr.	2018 tkr.
RR Byg ApS	839.267	21.805
Nedskrivning, tilbageført	0	1.000
	<u>839.267</u>	<u>22.805</u>

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2019 kr.	2018 kr.
Ejendomme	0	-1.550
	<u>0</u>	<u>-1.550</u>

## 3. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kr. 14.272 retur i selskabsskat.

	2019 kr.	2018 tkr.
Hensættelse eventual skat	2.000	330
Regulering tidligere år	-14.272	-5
Skat af årets resultat	14.000	0
	<u>1.728</u>	<u>325</u>

## 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2019 kr.	2018 tkr.
RR Byg ApS - 100% ejerandel	35.267.488	34.428
Nedskrivning	-5.000.000	-5.000
Øvrige værdipapirer	775.650	488
	<u>31.043.138</u>	<u>29.916</u>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2019 kr.	31/12 2019 kr.	Afdrag i 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetslån	5.890.646	5.803.049	90.400	5.285.000
	<b>5.890.646</b>	<b>5.803.049</b>	<b>90.400</b>	<b>5.285.000</b>

## 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

Gennemsnitligt antal ansatte .....	<b>2019</b>
	1

Selskabet har 1 ansat direktør uden vederlag.