

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen  
Katja Jakobsen

*VH Ejendomme Stege ApS  
Lendemark Hovedgade 17  
4780 Stege*

*CVR-nr: 33 03 81 00*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/8 2022

  
Dirigent  
Vagn Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 5

Ledelsesberetning ..... 6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse ..... 13

Specifikationer..... 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for VH Ejendomme Stege ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 9. august 2022

### **Direktion**



Vagn Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i VH Ejendomme Stege ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for VH Ejendomme Stege ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Stege, den 9. august 2022

ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 76893713



Bente Bille  
Registreret revisor  
mne3965

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

VH Ejendomme Stege ApS  
Lendemark Hovedgade 17  
4780 Stege

Telefon: 51 17 71 24  
E-mail: vagnhansen.el@gmail.com

CVR-nr.: 33 03 81 00  
Stiftet: 15. april 2010  
Kommune: Vordingborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Vagn Hansen  
Klintevej 201  
4780 Stege

### Pengeinstitut

Møns Bank A/S  
Storegade 29  
4780 Stege

### Revisor

ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
Storegade 1  
4780 Stege

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet:**

Selskabets væsentligste aktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat for 2021 udgør kr. 162.709, egenkapitalen kr. -120.180 og de samlede aktiver kr. 1.337.139.

Selskabet har en positiv konsolidering.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet fremadrettet vil kunne oppebære en indtjening, der gør at selskabet vil kunne betale sin gæld.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvilken vil forsøges reetableret via egen indtjening de kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsafslutning:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Der henvises til note 1.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for VH Ejendomme Stege ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter konsulenthonorar og huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at opgaverne udføres og lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommens driftsomkostninger**

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, el og vedligeholdelse.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder låneomkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet VH Holding Stege ApS (administrationsselskab).

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".



### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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. Hvis forskellen mellem nominel værdi og amortiseret kostpris er uvæsentlig, er gælden målt til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2021 TIL 31. DECEMBER 2021

	2021	2020 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>260.702</b>	<b>91</b>
Administrationsomkostninger.....	20.029-	18-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>240.673</b>	<b>73</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	614-	1-
Andre finansielle omkostninger.....	30.811-	32-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>209.248</b>	<b>40</b>
Skat af årets resultat.....	46.539-	9-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>162.709</b>	<b>31</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	162.709	31
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>162.709</b>	<b>31</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	1.200.000	1.199
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.200.000</b>	<b>1.199</b>
<b>2 ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.200.000</b>	<b>1.199</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	9
Andre tilgodehavender .....	0	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>9</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>137.139</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>137.139</b>	<b>9</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.337.139</b>	<b>1.208</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Selskabskapital .....	80.000	80
Overført resultat.....	200.180-	355-
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>120.180-</b>	<b>275-</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	230.250	193
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>230.250</b>	<b>193</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	935.969	997
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>935.969</b>	<b>997</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	59.440	58
Kreditinstitutter.....	0	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.000	40
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	7.906	24
Selskabsskat.....	8.932	0
Anden gæld.....	203.822	142
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	0	19
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>291.100</b>	<b>293</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.227.069</b>	<b>1.290</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.337.139</b>	<b>1.208</b>

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1000
Selskabskapital primo .....	80.000	80
<b>Selskabskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Overført resultat, primo .....	354.898-	384-
Årets resultat .....	154.718	29
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>200.180-</b>	<b>355-</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>120.180-</b>	<b>275-</b>

## SPECIFIKATIONER

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabet har et resultat på kr. 162.709 og en negativ egenkapital på kr. 120.180 i 2021. Det er ledelsens vurdering, at der i de kommende år vil være en positiv konsolidering, som vil kunne anvendes til afdrag på prioritetsgæld samt betaling af kreditorer.

På baggrund af foranstående har selskabets ledelse valgt, at aflægge årsrapporten under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 ANLÆGSAKTIVER

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Ved vurdering af dagsværdien for investeringsejendommene indgår følgende faktorer:

- Erhvervsejendommene er beliggende på Møn.
- Afkastkrav er fastsat til 9,00%
- Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.
- Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.
- Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter .....	1.054.527	995.409	59.440	698.208
	<u>1.054.527</u>	<u>995.409</u>	<u>59.440</u>	<u>698.208</u>

### 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Året urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme	1.200.000	0	0

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## SPECIFIKATIONER

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkredit, er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 1.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Den driftsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 1.200.000.