

**Venfac ApS
Marøgelhøj 10
8520 Lystrup**

CVR-nummer: 33 24 42 82

**ÅRSRAPPORT
2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den / 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Venfac ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 11. marts 2021

Direktion

Frederik Venning

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Venfac ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Venfac ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Åbyhøj, den 11. marts 2021

ECO Revision ApS
CVR-nr.: 35891986

Kurt Hundebøll
Registreret revisor
mne418

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Venfac ApS Marøgelhøj 10 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 33 24 42 82
	Stiftet: 6. oktober 2010
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Venning
Væsentligste aktivitet	Selskabets aktivitet er erhvervelse og udlejning af ejendomme samt at yde ejendomsserive og efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Venfac ApS for 2020 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.

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 og nedskrivninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Nettoomsætningen er indregnet med produktionsprincippet som indtægtsgrundlag. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, herunder feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til sociale sikring mv. I personaleomkostning er der fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld i fremmed valuta.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 en vurdering af de enkelte aktivers brugstid og restværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE	933.260	732.877
1 Personaleomkostninger.....	-53.791	-47.645
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-12.533	-6.443
	866.936	678.789
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.600.000
	866.936	2.278.789
DRIFTSRESULTAT		
Andre finansielle omkostninger.....	-93.796	-163.233
	773.140	2.115.556
RESULTAT FØR SKAT		
2 Skat af årets resultat.....	-175.795	-491.798
	597.345	1.623.758
ÅRETS RESULTAT	597.345	1.623.758
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	597.345	1.623.758
	597.345	1.623.758
DISPONERET I ALT	597.345	1.623.758

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
3 Grunde og bygninger	11.700.000	11.700.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.865	61.398
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	11.748.865	11.761.398
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	11.748.865	11.761.398
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.934	3.921
Andre tilgodehavender	130.228	108.491
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	165.162	112.412
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	12.147	145.060
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	177.309	257.472
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	11.926.174	12.018.870
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	5.069.832	4.472.487
4 EGENKAPITAL.....	5.149.832	4.552.487
Hensættelse til udskudt skat	844.147	843.916
HENSATTE FORPLIGTELSER	844.147	843.916
Prioritetsgæld.....	4.885.646	5.511.289
Deposita	229.231	216.751
5 Langfristede gældsforpligtelser	5.114.877	5.728.040
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	273.000	311.000
Selskabsskat.....	130.434	109.168
Anden gæld.....	325.591	245.966
Periodeafgrænsningsposter.....	0	12.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	88.293	216.293
Kortfristede gældsforpligtelser	817.318	894.427
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.932.195	6.622.467
PASSIVER	11.926.174	12.018.870

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2020	2019
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	41.684	39.659
Andre omkostninger til social sikring	12.107	7.986
	<u>53.791</u>	<u>47.645</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	170.434	135.168
Årets ændring udskudt skat	231	2.566
Årets ændring udskudt skat, investeringsaktiver og gæld	0	352.000
Regulering skat tidligere år.....	5.130	2.064
	<u>175.795</u>	<u>491.798</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	7.871.085	94.664
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	7.871.085	94.664
Kostpris 31. december 2020	7.871.085	94.664
Opskrivninger, primo.....	3.828.915	0
Opskrivninger 31. december 2020	3.828.915	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-33.266
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-12.533
	0	-45.799
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	0	-45.799
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	11.700.000	48.865

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret metode. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,27%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,9 mio kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% point vil forøge værdien med 1,1 mio kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 5.934 kr. per kvadratmeter.

Den faktiske leje pr m2 for ejendommene udgør 400 kr. Størrelsen af ejendommene udgør tilsammen 1.973 m2. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. Selskabet har primært indgået lejekontrakter med lejere med en opsigelsesvarsel på 3 måneder.

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	4.472.487	597.345	5.069.832
	4.552.487	597.345	5.149.832
	4.552.487	597.345	5.149.832

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.822.290	5.158.646	273.000	3.792.000
Deposita	216.751	229.231	0	0
	6.039.041	5.387.877	273.000	3.792.000
	6.039.041	5.387.877	273.000	3.792.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.158 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger 11.700 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der afgivet pant i ejendom