

## **Vagner Pedersens Ejendomme ApS**

**Alleen 29,1**


**4180 Sorø**

**CVR-nummer 34588228**

### **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. februar 2021



Vagner Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 13       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Vagner Pedersens Ejendomme ApS  
Alleen 29,1  
4180 Sorø

CVR-nummer: 34588228  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Kundenummer: 52680

### Direktion

Vagner Pedersen

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Torvet 6  
4100 Ringsted

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Vagner Pedersens Ejendomme ApS .

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 18. februar 2021

**Direktionen:**

Vagner Pedersen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Vagner Pedersens Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vagner Pedersens Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 18. februar 2021

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

mne15744

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er administration og udlejning af selskabets egne lejemål, i alt ca. 60 stk.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2020 har i lighed med de seneste år, været præget af særdeles god udlejningsaktivitet og der har i året alene været tale om meget begrænset tomgang, ca. ½% målt i kvm.

Der er i årets løb ikke tilkøbt ejendomme. Men der er foretaget større ombygninger på Storgade 10 og Storgade 44 for samlet TDKK 1.565 inkl. Moms.

Renteudviklingen på selskabets realkreditlån, der fortrinsvis er F3 og F5 lån, er fortsat meget tilfredsstillende.

Årets resultat er et overskud på 5.084 TDKK efter skat, mod et overskud på 2.911 TDKK sidste år. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 18.840 TDKK.

Årets opnåede resultat anses for meget tilfredsstillende.

Selskabet har ikke været påvirket af corona-krisen m.h.t. selskabets lejemål, og der er ikke indgået aftaler om henstand e.l.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket hændelser efter regnskabsårets afslutning, der påvirker regnskabet. Der er fortsat fuld udlejning af lejemålene. Størstedelen af selskabets realkreditgæld rentetilpasses primo 2021 til gæld med negativ rente.

|  |  | 2020             | 2019         |
|--|--|------------------|--------------|
| Note                                     | Resultatopgørelse                            | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                  |              |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>3.971.941</b> | <b>3.355</b> |
| 1  | Personaleomkostninger                        | -69.977          | -68          |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 3.227.409        | 1.059        |
|  | Afskrivninger, anlægsaktiver                 | -31.226          | -21          |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>7.098.147</b> | <b>4.325</b> |
|  | Finansielle indtægter                        | 3.958            | 0            |
| 2  | Finansielle omkostninger                     | -605.116         | -617         |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>6.496.989</b> | <b>3.709</b> |
|  | Skat af årets resultat                       | -1.412.717       | -798         |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>5.084.272</b> | <b>2.911</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                  |              |
|  | Foreslået udbytte                            | 165.000          | 120          |
|  | Overført resultat                            | 4.919.272        | 2.791        |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>5.084.272</b> | <b>2.911</b> |

|      |   | 2020              | 2019          |
|------|---|-------------------|---------------|
| Note | Balance                                     | DKK               | 1.000 DKK     |
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b>             |                   |               |
| 3    | Investeringsejendomme                       | 64.650.000        | 60.022        |
|      | Installationer                              | 74.250            | 83            |
|      | Andre driftsmidler                          | 30.156            | 12            |
|      | Driftsmidler                                | 40.000            | 0             |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>64.794.406</b> | <b>60.117</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>64.794.406</b> | <b>60.117</b> |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 22.863            | 22            |
|      | Andre tilgodehavender                       | 0                 | 13            |
|      | Periodeafgrænsningsposter                   | 48.356            | 31            |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                      | <b>71.220</b>     | <b>66</b>     |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>3.706.258</b>  | <b>251</b>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>3.777.477</b>  | <b>317</b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>68.571.883</b> | <b>60.433</b> |



| Note | Balance                                  | 2020<br>DKK       | 2019<br>1.000 DKK |
|------|--|-------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>         |                   |                   |
|      | Virksomhedskapital                       | 80.000            | 80                |
|      | Overført resultat                        | 18.594.650        | 13.675            |
|      | Foreslået udbytte                        | 165.000           | 120               |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>18.839.650</b> | <b>13.875</b>     |
|      | Hensættelser til udskudt skat            | 3.890.655         | 3.106             |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            | <b>3.890.655</b>  | <b>3.106</b>      |
|      | Ansvarlige lånekapital                   | 4.000.000         | 4.000             |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 35.197.721        | 32.797            |
| 4    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>39.197.721</b> | <b>36.797</b>     |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.726.000         | 1.601             |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 33.538            | 99                |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.350.000         | 1.486             |
|      | Selskabsskat                             | 301.924           | 370               |
|      | Anden gæld                               | 2.009.208         | 1.766             |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 1.223.187         | 1.334             |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>6.643.857</b>  | <b>6.656</b>      |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>45.841.578</b> | <b>43.452</b>     |
|      | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>68.571.883</b> | <b>60.433</b>     |
| 5    | Eventualforpligtelser                    |                   |                   |
| 6    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| Egenkapital                  | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | Foreslået<br>udbytte<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 01.01.20 - 31.12.20 |   |                                   |                                   |                    |
| Saldo primo                  | 80  | 13.675                            | 120                               | 13.875             |
| Udbetalt udbytte             | 0   | 0                                 | -120                              | -120               |
| Årets resultat               | 0   | 4.919                             | 165                               | 5.084              |
| <b>Egenkapital ultimo</b>    | <b>80</b>                                 | <b>18.595</b>                     | <b>165</b>                        | <b>18.840</b>      |

|   | 2020           | 2019       |
|---|----------------|------------|
| <b>Noter</b>  | DKK            | 1.000 DKK  |
| <b>1</b>  |                |            |
| <b>Personaleomkostninger</b>  |                |            |
| Løn og gager  | 45.010         | 57         |
| Øvrige personaleomkostninger  | 24.967         | 10         |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>  | <b>69.977</b>  | <b>68</b>  |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1). |                |            |
| <b>2</b>  |                |            |
| <b>Finansielle omkostninger</b>   |                |            |
| Renter øvrige lån   | 198.441        | 191        |
| Andre finansielle omkostninger  | 406.674        | 426        |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>   | <b>605.116</b> | <b>617</b> |

|  | 2020              | 2019          |
|--|-------------------|---------------|
| Noter  | DKK               | 1.000 DKK     |
| <b>3 Investeringsejendomme</b>                           |                   |               |
| Kostpris 1. januar                                       | 52.286.692        | 43.849        |
| Tilgang i årets løb                                      | 1.400.731         | 8.438         |
| Kostpris 31. december                                    | 53.687.423        | 52.287        |
| Dagsværdiregulering 1. januar                            | 7.735.168         | 6.676         |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen | 3.227.409         | 1.059         |
| Dagsværdireguleringer 31. december                       | 10.962.577        | 7.735         |
| <b>Investeringsejendomme i alt</b>                       | <b>64.650.000</b> | <b>60.022</b> |

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme ren bolig og 6 udlejningsejendomme med både erhverv og bolig. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Afkastkrav fastsættes ud fra beliggenhed, stand på ejendom og fordeling mellem bolig og erhverv.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

|  | 2020       | 2019  |
|--|------------|-------|
| Kvadratmeter til udlejning                     | 5.439      | 4.701 |
| Kvadratmeter til udlejning tilgang i året      | 0          | 738   |
| Gennemsnit leje pr. m <sup>2</sup>             | 943        | 907   |
| Vedligeholdelse pr. kvadratmeter               | 60         | 50    |
| Udlejningsprocent                              | 100        | 100   |
| Afkastkrav i % post nr. 4180 blandet ejendom   | 6,3        | 6,5   |
| Afkastkrav i % post nr. 4180 ren bolig         | 5,6        | 6,1   |
| Afkastkrav i % post nr. 4270 blandet ejendom   | 7,3        | 7,3   |
| Afkastkrav i % post nr. 4293 ren bolig         | 6,3        | 6,8   |
| Afkastkrav i % post nr. 4250 ren bolig         | 6,6        | 6,6   |
| Afkastkrav i % gennemsnit                      | 6,3        | 6,6   |
| Følsomhed ved ændring afkastkrav samlet værdi: |            |       |
| Ændring afkastkrav -0,5% til 5,8%              | 70.400.000 |       |
| Nuværende afkastkrav 6,3%                      | 64.650.000 |       |
| Ændring afkastkrav +0,5% til 6,8%              | 60.000.000 |       |

| Noter   | 2020       | 2019      |
|---|------------|-----------|
|   | DKK        | 1.000 DKK |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |            |           |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år  | 27.560.000 | 26.506    |
| <b>5 Eventualforpligtelser</b>  |            |           |
| Ingen.  |            |           |
| <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |            |           |
| <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 36.924 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 64.650.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 447, i investeringsejendommen Hovedgaden 21, 4270 Høng med en bogført værdi pr. 31. december 2020 på TDKK 2.000. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed i Danske Bank.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 1.640, der giver pant i investeringsejendommen Møllegården (Slagelsevej 1A, 4180 Sorø) med en bogført værdi pr. 31. december 2020 på TDKK 12.300. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 500, der giver pant i investeringsejendommen Slagelsevej 6A, 4180 Sorø med en bogført værdi pr. 31. december 2020 på TDKK 4.600. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev med nom. TDKK 2.500, der giver pant i investeringsejendommen Storgade 44A, 4180 Sorø med en bogført værdi pr. 31. december 2020 på TDKK 8.500. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld i Danske Bank.</p> |            |           |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Lejeindtægter indregnes excl. moms.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter og værdiregulering ejendomme fratrukket ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider som følger:

|                    |       |               |
|--------------------|-------|---------------|
| Installationer     | 10 år | Scrapværdi 0% |
| Andre driftsmidler | 5 år  | Scrapværdi 0% |
| Driftsmidler       | 5 år  | Scrapværdi 0% |

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.