

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar- 31. december 2019**

**VTC Ejendomme ApS**  
Lykkegårdsvej 1  
4000 Roskilde

CVR nr. 34731497

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 6. april 2020

**Dirigent**

Thomas Præstensaard

## Indholdsfortegnelse

---

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Ledelsesberetning                               | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6  |
| Resultatopgørelse 1. januar- 31. december       | 9  |
| Balance pr. 31. december                        | 10 |
| Noter   | 12 |

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for VTC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

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

Selskabets årsrapport for 2019 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. april 2020

## Direktion

Thomas Præstensaard

Kathrine Gåsland

## Bestyrelse

Thomas Præstensaard

Erling Christensen

Kathrine Gåsland

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i VTC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VTC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Karlsunde, den 2. april 2020

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Boye Gregers Rynord  
statsautoriseret revisor  
mne26720

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsadministration samt udlejning og køb/salg af fast ejendom.

## Årets udvikling

Årets resultat vurderes som tilfredsstillende. Der henvises til resultatopgørelse og balance.

## Forventet udvikling

Der forventes en påvirkning fra COVID19 virussen, som direkte påvirker selskabets omsætning og likviditet. Selskabets fortsatte drift afhænger af, at selskabets resurser tilpasses den nuværende situation, og at de af regeringen bebudet hjælpepakker til erhvervslivet tilfører den nødvendige likviditet. Ledelsen oplyser, at selskabet for nuværende har den nødvendige likviditet til at driften kan gennemføres. Ledelsen har derfor valgt at udarbejde årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner. Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at reducere smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne. Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt. Der henvises til note 4.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VTC Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Ændring i regnskabsmæssigt skøn**

Anvendt regnskabsmæssigt skøn er ændret på følgende område:

Indregningen af selskabets ejendom er ændret, idet der er sket revurdering af ejendommens scrapværdi fra 0% til 20% af bygningens kostpris.

### **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 regnskabspost nedenfor.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 25 år    | 0-20%     |

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 og -omkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort 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 nettorealisation sværdi.

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**

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.

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



## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

| Note                                   | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste                      | 456.208        | 461.425        |
| 1. Afskrivninger og nedskrivninger     | -157.408       | -196.760       |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>       | <b>298.800</b> | <b>264.665</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger        | -201.640       | -106.132       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b>97.160</b>  | <b>158.533</b> |
| Skat af årets resultat                 | -21.819        | -34.863        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>75.341</b>  | <b>123.670</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | 75.341         | 123.670        |
| <b>Disponeret i alt</b>                | <b>75.341</b>  | <b>123.670</b> |

## Balance pr. 31. december

| Note                                  | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>                        |                  |                  |
| Grunde og bygninger                   | 4.908.032        | 5.065.440        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>4.908.032</b> | <b>5.065.440</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b>4.908.032</b> | <b>5.065.440</b> |
| <br>                                  |                  |                  |
| Andre tilgodehavender                 | 132.533          | 233.240          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>132.533</b>   | <b>233.240</b>   |
| <br>                                  |                  |                  |
| Likvide beholdninger                  | 17.709           | 32.068           |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>     | <b>17.709</b>    | <b>32.068</b>    |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b>150.242</b>   | <b>265.308</b>   |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b>5.058.274</b> | <b>5.330.748</b> |

## Balance pr. 31. december

| Note   | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>PASSIVER</b>                              |                  |                  |
| <b>2. Egenkapital</b>                        |                  |                  |
| Virksomhedskapital                           | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                            | 126.339          | 50.998           |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     | <b>206.339</b>   | <b>130.998</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat                | 8.657            | 0                |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>          | <b>8.657</b>     | <b>0</b>         |
| <br>   |                  |                  |
| <b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>    |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter               | 2.978.722        | 3.119.793        |
| Gæld selskabsdeltagere og ledelse            | 1.270.774        | 1.708.559        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>4.249.496</b> | <b>4.828.352</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristet gæld        | 380.000          | 180.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 9.000            | 0                |
| Selskabsskat                                 | 12.760           | 14.366           |
| Anden gæld                                   | 192.022          | 177.032          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>593.782</b>   | <b>371.398</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>              | <b>4.843.278</b> | <b>5.199.750</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <b>5.058.274</b> | <b>5.330.748</b> |
| <br>   |                  |                  |
| 4. Usikkerhed om fortsat drift               |                  |                  |
| 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                  |                  |

## Noter

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| <b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>    |                |                |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver       | 157.408        | 196.760        |
| <b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b> | <b>157.408</b> | <b>196.760</b> |
| <b>2. Egenkapital</b>                        |                |                |
| <b>Virksomhedskapital</b>                    |                |                |
| Primo  | 80.000         | 80.000         |
| <b>Ultimo</b>                                | <b>80.000</b>  | <b>80.000</b>  |
| <b>Overført resultat</b>                     |                |                |
| Primo  | 50.998         | -72.672        |
| Overført fra resultatdisponering             | 75.341         | 123.670        |
| <b>Ultimo</b>                                | <b>126.339</b> | <b>50.998</b>  |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                    | <b>206.339</b> | <b>130.998</b> |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 2.378 efter 5 år.

### 4. Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret 2020 som følge af COVID19 virussen, og delvist nedlukning af Danmark, endnu ikke oplevet en indtægtsnedgang. Regeringen har som konsekvens af nedlukningen af Danmark, og som understøttelse af erhvervslivet iværksat forskellige hjælpepakker. Hvor længe nedlukningen af landet står på, og hvilke yderligere økonomiske konsekvenser nedlukningen af landet, og de af regeringen iværksatte hjælpepakker vil have for selskabet, vides endnu ikke på nuværende tidspunkt. Selskabets ledelse har tilkendegivet, at for nuværende har selskabet den nødvendige likviditet til rådighed, for at afvikle driften.

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 3.186, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.908.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Præstensgaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-031382860010  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 16:35:50  
Underskrevet med NemID

## Thomas Præstensgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-031382860010  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 16:35:50  
Underskrevet med NemID

## Kathrine Gåsland

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-638354870160  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 21:03:40  
Underskrevet med NemID

## Kathrine Gåsland

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-638354870160  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 21:03:40  
Underskrevet med NemID

## Erling Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-588872153737  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 19:02:29  
Underskrevet med NemID

## Boye Gregers Rynord

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 12437562  
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2020 kl.: 08:34:06  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: bed2eb3bRXUr56264226