

VO-FA Ejendomme ApS

Brendstrupgårdsvej 29
8200 Aarhus N

CVR-nr. 35410031

Årsrapport 2019/20

1. oktober 2019 - 30. september 2020

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. marts 2021

Bendt Fredberg Jensen
Dirigent

Medlem af:

 REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for VO-FA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 23. februar 2021

Direktion

Thomas Damgaard-Jensen Direktør	Klaus Thorkild Damgaard-Jensen Direktør
---	--

Bestyrelse

Thomas Damgaard-Jensen	Klaus Thorkild Damgaard-Jensen	Bent Ahle Fjord
------------------------	-----------------------------------	-----------------

Bendt Fredberg Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VO-FA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VO-FA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 årsregnskabet

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 årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Risskov, den 23. februar 2021

Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 38751646

Tore Christensen

Statsautoriseret revisor

mne19690

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VO-FA Ejendomme ApS Brendstrupgårdsvej 29 8200 Aarhus N
Telefon	86131555
E-mail	klaus@vofaejendomme.dk
CVR-nr.	35410031
Stiftelsesdato	7. august 2013
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2019 - 30. september 2020
Bestyrelse	Thomas Damgaard-Jensen, Direktør Klaus Thorkild Damgaard-Jensen, Direktør Bent Ahle Fjord Bendt Fredberg Jensen
Direktion	Thomas Damgaard-Jensen, Direktør Klaus Thorkild Damgaard-Jensen, Direktør
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70220999
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og udleje fast ejendom samt anden beslægtet aktivitet hermed.

Usædvanlige forhold

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2019/2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 udviser et resultat på kr. 1.105.944, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en balancesum på kr. 88.324.813, og en egenkapital på kr. 24.597.621.

Det er konstateret, at opskrivning af investeringsejendomme, som er foretaget i regnskabsåret 2016/2017, er 3.670.000 kr. for høj. Ændring af opskrivningen medfører en justering af egenkapitalen på netto 2.862.600 kr. efter skat. Korrektionen er foretaget i indeværende år og i sammenligningstillene.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden 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 COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Den økonomiske udvikling i 2020/2021 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af de restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører for at imødegå udbredelsen af coronavirusen. Ledelsen forventer, at selskabet ikke vil blive omfattet af nedlukning mv., hvorfor det er ledelsens forventning, at selskabets finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020/2021 ikke vil blive væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der foretaget en kapitaludvidelse ved gældskonvertering, hvorved virksomhedskapitalen ændres fra 1.000.000 kr. til 6.000.000 kr.

Ud over den fortsatte påvirkning af coronakrisen, jf. omtalen i afsnittene "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" og "Den forventede udvikling", er der ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, som har eller kan få afgørende betydning for virksomhedens økonomiske udvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for VO-FA Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

I forbindelse med udarbejdelse af regnskabet er der fundet fejl i opskrivning af investeringsejendomme, som står 3.670.000 kr. for højt. Ændringen har påvirket værdien på investeringsejendomme med 3.670.000 kr., udskudt skat med 807.400 kr. samt overført resultat under egenkapitalen med 2.862.600 kr.

Sammenligningstallene er tilpasset korrektionen.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter huslejeindtægter såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af refusionsopgørelse og udlæg i forbindelse med opkrævning.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil

Anvendt regnskabspraksis

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		2.354.199	2.459.508
Personaleomkostninger	1	-1.815.072	-1.553.685
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-154.487	0
Tab/Gevinst ved salg af ejendomme		-337.873	48.710
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.166.502	-100.000
Driftsresultat		2.213.269	854.533
Finansielle omkostninger		-795.392	-861.858
Resultat før skat		1.417.877	-7.325
Skat af årets resultat	2	-311.933	1.611
Årets resultat		1.105.944	-5.714
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.105.944	-5.714
Resultatdisponering		1.105.944	-5.714

Balance 30. september 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	732.435	0
Investeringsjendomme	4	82.427.498	81.106.310
Materielle anlægsaktiver		83.159.933	81.106.310
Anlægsaktiver		83.159.933	81.106.310
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		91.243	0
Andre tilgodehavender		9.191	9.607
Tilgodehavender		100.434	9.607
Likvide beholdninger		5.064.446	1.962.803
Omsætningsaktiver		5.164.880	1.972.410
Aktiver		88.324.813	83.078.720

Balance 30. september 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		23.597.621	22.491.677
Egenkapital		24.597.621	23.491.677
Hensættelser til udskudt skat		1.255.549	852.374
Hensatte forpligtelser		1.255.549	852.374
Gæld til kreditinstitutter		36.664.577	36.698.309
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.288	3.750
Langfristede gældsforpligtelser	5	36.705.865	36.702.059
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		34.620	35.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.382	101.567
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.944.673	20.269.115
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	20.389
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		304.257	117.353
Deposita		1.451.846	1.489.137
Kortfristede gældsforpligtelser		25.765.778	22.032.610
Gældsforpligtelser		62.471.643	58.734.669
Passiver		88.324.813	83.078.720
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. oktober 2019	1.000.000	22.491.677
Årets resultat		1.105.944
Egenkapital 30. september 2020	1.000.000	23.597.621

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
Saldo primo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000	500.000
Årets tilgang				500.000	
Saldo ultimo	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	500.000

Noter

	2019/20	2018/19
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.664.541	1.472.742
Pensioner	138.925	71.391
Andre omkostninger til social sikring	11.402	9.099
Andre personaleomkostninger	204	453
	1.815.072	1.553.685
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-95.812	20.389
Udskudt skat	407.745	-22.000
	311.933	-1.611
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	886.922	0
Kostpris ultimo	886.922	0
Årets afskrivninger	-154.487	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-154.487	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	732.435	0
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	77.231.887	79.345.427
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.259.114	131.018
Afgang i årets løb	-5.104.428	-2.244.558
Kostpris ultimo	76.386.573	77.231.887
Dagsværdireguleringer primo	3.874.423	3.874.423
Årets reguleringer	2.166.502	0
Dagsværdireguleringer ultimo	6.040.925	3.874.423
Regnskabsmæssig værdi ultimo	82.427.498	81.106.310

Vurdering af ejendommenes dagsværdi pr. 30. september 2020 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse. For at understøtte de beregnede værdier er der ultimo 2019/20 indhentet en "skrivebordsvurdering" af en ekstern uafhængig mægler.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommenes drift på 2.725 t.kr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 3,37 % som er fastlagt på baggrund af faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang. Ved beregning af afkastprocenten benyttes driftsresultat samt investeret kapital (deposita og forudbetalt leje fratrukket). Der er ved værdiansættelsen

Noter

	2019/20		2018/19
taget hensyn til at porteføljen alt overvejende består af udlejede ejerlejligheder, der er værdiansat på et velfungeret homogent marked, anses for at have en højere kvadratmeter pris end en egentlig udlejningsejendom.			
Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 82.427 t.kr.			
Følsomhed ved ændring i afkastkrav for den samlede portefølje	-0,25 %	Basis	0,25 %
Afkastprocent	3,12 %	3,37 %	3,62 %
Dagsværdi i t.kr.	87.337	82.427	75.274
Ændring i dagsværdi i t.kr.	4.909	0	- 7.154

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	36.664.577	34.620	36.029.593
Anden gæld	41.288	0	0
	36.705.865	34.620	36.029.593

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VO-FA 3 ApS som er administrationselskab.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter endvidere ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

7. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 36.664.577 er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør kr. 82.427.498.

Til sikkerhed for ejerforeninger og andre panthavere er der givet pant i grunde og bygninger for kr. 1.283.000.