

## **Vondrus Investment ApS**

Østergade 13, 1. th  
1100 København K

CVR-nr. 36 70 53 61

### **Årsrapport for 2019**

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. september 2020

---

Klaus Jakob Vondrus  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Vondrus Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 11. september 2020

### **Direktion**

Klaus Jakob Vondrus  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Vondrus Investment ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vondrus Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 11. september 2020

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vondrus Investment ApS  
Østergade 13, 1. th  
1100 København K

CVR-nr.: 36 70 53 61

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 7. april 2015

Hjemsted: København

### Direktion

Klaus Jakob Vondrus, direktør

### Revisor

Crowe  
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed med anden udlejning af boliger samt biler og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 240.778, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.219.753.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Boligudlejningsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien pr. 31. december 2019 er vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for IKC Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Drift af investeringsejendom og biler indeholder lejeindtægter, ejendommens- og bilers driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens- og bilers driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer idagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges individuelt på baggrund af sammenlignelige ejendomstranktioner.

Efterfølgende omkostninger herunder finansieringsudgifter vedrørende ejendomme under opførelse, tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris medfradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostprissvarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellemprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>132.040</b>	<b>125</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-301.000</u>	<u>200</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-168.960</b>	<b>325</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-69.199</u>	<u>-110</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-238.159</b>	<b>215</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-2.619</u>	<u>-51</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-240.778</u></b>	<b><u>164</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-240.778</u>	<u>164</u>
		<b><u>-240.778</u></b>	<b><u>164</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	3.399.000	3.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.399.000</u>	<u>3.700</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		56.400	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>56.400</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.455.400</u>	<u>3.700</u>
Andre tilgodehavender		50.000	0
Tilgodehavende moms og afgifter		678	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>50.678</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.137</u>	<u>74</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>53.815</u>	<u>74</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.509.215</u>	<u>3.774</u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		1.169.753	1.410
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.219.753</b>	<b>1.460</b>
Hensættelse til udskudt skat		143.462	141
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>143.462</b>	<b>141</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.060.000	2.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.060.000</b>	<b>2.060</b>
Anden gæld		86.000	89
Periodeafgrænsningsposter		0	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>86.000</b>	<b>113</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.146.000</b>	<b>2.173</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.509.215</b>	<b>3.774</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>69.199</u>	<u>110</u>
	<b><u>69.199</u></b>	<b><u>110</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-51.775	51
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>54.394</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.619</u></b>	<b><u>51</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Investeringsje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>2.600.000</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>2.600.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		1.100.000
Årets regulering		<u>-301.000</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>799.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>3.399.000</u></b>

Investeringsjendomme består af 1 lejlighed beliggende i Farum. Dagsværdien pr. 31. december 2019 er beregnet på baggrund af sammenlignelige ejendomstranktioner. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Boligudlejningsejendommene, værdiansat til 3,4 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Vægtede gennemsnitlig kvm pris er ca. 28 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 3,4 mio. kr.

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.410.531	1.460.531
Årets resultat	0	-240.778	-240.778
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>1.169.753</b>	<b>1.219.753</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.060.000	2.060.000	0	0
	<b>2.060.000</b>	<b>2.060.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Vondrus Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Selskabet har indgået leasingforpligtelser med en restløbetid pr. 31 december 2019 på 3-47 måneder. Restforpligtelsen udgør t.kr. 1.385.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.600 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdig udgør t.kr. 3.399.