

VVB Ejendomme ApS

Hvissingevej 10
2600 Glostrup
CVR-nr. 37 63 89 78

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2020.

Brian Baltersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for VVB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 15. juni 2020

Direktion

Brian Baltersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i VVB Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VVB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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.

Brøndby, den 15. juni 2020

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor
mne10061

Selskabsoplysninger

Selskabet	VVB Ejendomme ApS Hvissingevej 10 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 37 63 89 78
	Stiftet: 26. april 2016
	Hjemsted: Glostrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Brian Baltersen, direktør
Revision	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby
Bankforbindelse	Nykredit
Modervirksomhed	Baltzersen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning og investering.

Usædvanlige forhold

I regnskabsåret 2018 har selskabet indgået aftale om køb af ejendom, som ikke er indregnet som tilgang under materielle anlægsaktiver. Ledelsen anser det som en væsentlig fejl.

Fejlen er korrigeret som en fundamental fejl ved tilretning af sammenligningstal og balancesum i indeværende årsregnskab. Korrektionen pr. 31. december 2018 har medført, at balancesummen pr. 31. december 2019 påvirket positivt med 3.950.000 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 856.391 kr. mod 510.256 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 529.825 kr. mod 272.942 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	856.391	510.256
Andre finansielle indtægter	93.545	1.002
Øvrige finansielle omkostninger	-273.349	-160.876
Resultat før skat	676.587	350.382
Skat af årets resultat	-146.762	-77.440
Andre skatter	-139	0
Årets resultat	529.686	272.942
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	529.686	272.942
Disponeret i alt	529.686	272.942

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	5.914.403	9.858.053
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.914.403</u>	<u>9.858.053</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.914.403</u>	<u>9.858.053</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>7.560.500</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.560.500</u>	<u>0</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>241.269</u>	<u>149.860</u>
	Værdipapirer i alt	<u>241.269</u>	<u>149.860</u>
	Likvide beholdninger	<u>50.546</u>	<u>490.793</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.852.315</u>	<u>640.653</u>
	Aktiver i alt	<u>13.766.718</u>	<u>10.498.706</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	941.144	411.458
Egenkapital i alt	991.144	461.458
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.698.325	3.722.887
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.790.679	2.119.115
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.489.004	5.842.002
3 Kortfristet del af langfristet gæld	24.500	24.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	7.500
Selskabsskat	146.578	77.440
Anden gæld	105.492	4.086.306
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	286.570	4.195.246
Gældsforpligtelser i alt	12.775.574	10.037.248
Passiver i alt	13.766.718	10.498.706

- 1 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	411.458	461.458
Årets overførte overskud eller underskud	0	529.686	529.686
	50.000	941.144	991.144

Noter

	2019 kr.	2018 kr.		
1. Usædvanlige forhold i årsrapporten				
I regnskabsåret er det konstateret, at tilgang af materielle anlægsaktiver ikke er indregnet pr. 31. december 2018.				
Fejlen er korrigeret som en fundamental fejl ved tilretning af sammenligningstal i indeværende årsregnskab. Korrektionen pr. 31. december 2018 har medført, at balancesummen pr. 31. december 2019 påvirket positivt med 3.950.000 kr.				
2. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2019	9.858.053	5.908.053		
Tilgang i årets løb	2.895.665	3.950.000		
Afgang i årets løb	-6.839.315	0		
Kostpris 31. december 2019	5.914.403	9.858.053		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	5.914.403	9.858.053		
3. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.722.825	24.500	3.698.325	3.597.825
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.790.679	0	8.790.679	0
	12.513.504	24.500	12.489.004	3.597.825
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.723 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.914 t.kr.				
Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit har selskabet givet pant i værdipapirer med en bogført værdi pr. 31. december 2019 på 241 t.kr.				

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Baltzersen Holding ApS, CVR-nr. 30705734 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VVB Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og bygninger til beboelse.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtdig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VVB Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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.

Brian Baltersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-529058149923
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2020 kl.: 11:14:23
Underskrevet med NemID

Brian Baltersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-529058149923
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2020 kl.: 11:14:23
Underskrevet med NemID

Tommy Nørskov Rasmussen

Som Revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-283272147408
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2020 kl.: 11:18:17
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c79f9c0fYXZ236107777

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.