

## **VT Ejendomsholding ApS**

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 38 97 31 77

### **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2020.

---

Michael Nordtorp Vestergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for VT Ejendomsholding 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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11. februar 2020

### Direktion

Michael Nordtorp Vestergaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i VT Ejendomsholding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for VT Ejendomsholding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Svendborg, den 11. februar 2020

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Torben Tranberg Jensen

statsautoriseret revisor  
mne7911

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	VT Ejendomsholding ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 38 97 31 77 Stiftet: 26. september 2017 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Nordtorp Vestergaard
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Dattervirksomheder</b>	VT Nyborgvej ApS, Svendborg VT Frederiksgade ApS, Svendborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab. Selskabets eneste aktivitet består i året i at besidde anparter i datterselskaberne.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -11.000 kr. mod -14.383 kr. sidste år.

Selskabets ene datterselskab har færdiggjort sit ejendomsprojekt, hvorfor der ultimo året er sket værdiansættelse af investeringsejendommene til dagsværdi, hvor reguleringen er indtægtsført i selskabets årsregnskab. Der er derfor under "indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" sket nedskrivning af den uafskrevne goodwill fra købet af projektselskabet med 2.250 t.kr.

Det ordinære resultat efter skat udgør 5.555.579 kr. mod -646.295 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VT Ejendomsholding 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### **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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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 modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VT Ejendomsholding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2019 - 31/12 2019	26/9 2017 - 31/12 2018
<b>Driftsresultat</b>	<b>-11.000</b>	<b>-14.383</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.564.331	-601.893
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.190	4.743
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.942	-46.762
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.552.579</b>	<b>-658.295</b>
2 Skat af årets resultat	3.000	12.000
<b>Årets resultat</b>	<b>5.555.579</b>	<b>-646.295</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.962.438	0
Overføres til overført resultat	593.141	0
Disponeret fra overført resultat	0	-646.295
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.555.579</b>	<b>-646.295</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>12.537.438</u>	<u>6.973.109</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.537.438</u>	<u>6.973.109</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.537.438</u></b>	<b><u>6.973.109</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	275.818	14.744
Udskudte skatteaktiver	<u>15.000</u>	<u>12.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>290.818</u>	<u>26.744</u>
Likvide beholdninger	<u>653.625</u>	<u>19.623</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>944.443</u></b>	<b><u>46.367</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.481.881</u></b>	<b><u>7.019.476</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	2.400.000	2.400.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.962.438	0
7 Overført resultat	5.146.708	4.553.567
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.509.146</u></b>	<b><u>6.953.567</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Anden gæld	964.735	57.909
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	972.735	65.909
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>972.735</u></b>	<b><u>65.909</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.481.881</u></b>	<b><u>7.019.476</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 2019 - 31/12 2019	26/9 2017 - 31/12 2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.116	0
Andre finansielle omkostninger	1.826	46.762
	<b>2.942</b>	<b>46.762</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-3.000	-12.000
	<b>-3.000</b>	<b>-12.000</b>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	7.547.418	0
Tilgang i årets løb	0	7.547.418
Afgang i årets løb	-2	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.547.416</b>	<b>7.547.418</b>
Opskrivninger primo	-324.309	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.814.331	-324.309
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.490.022</b>	<b>-324.309</b>
Afskrivninger på goodwill primo	-250.000	0
Årets afskrivninger på goodwill	-2.250.000	-250.000
<b>Afskrivninger på goodwill ultimo</b>	<b>-2.500.000</b>	<b>-250.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.537.438</b>	<b>6.973.109</b>
I regnskabsposten indgår goodwill med	0	2.250.000
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
VT Nyborgvej ApS	Svendborg	100 %
VT Frederiksgade ApS	Svendborg	100 %

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	2.400.000	2
Kontant kapitaludvidelse 20/3 2018	0	2.369.998
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering 4/9 2018	<u>0</u>	<u>30.000</u>
	<b><u>2.400.000</u></b>	<b><u>2.400.000</u></b>
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 20/3 2018	0	29.862
Overkurs ved emission overført til overført resultat	0	-5.199.862
Overkurs ved gældskonvertering 4/9 2018	<u>0</u>	<u>5.170.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Resultatandel	<u>4.962.438</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.962.438</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.553.567	0
Årets overførte overskud eller underskud	593.141	-646.295
Overført fra overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>5.199.862</u>
	<b><u>5.146.708</u></b>	<b><u>4.553.567</u></b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.



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.

## Michael Nordtorp Vestergaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970517845552  
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 10:08:19  
Underskrevet med NemID

## Michael Nordtorp Vestergaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970517845552  
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 10:08:19  
Underskrevet med NemID

## Torben Tranberg Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1167829367562  
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 10:46:05  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a7f8ada3NYTY49943713

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).