

VT Nyborgvej ApS

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 38 99 75 21

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

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

Michael Nordtorp Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for VT Nyborgvej 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. februar 2021

Direktion

Michael Nordtorp Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i VT Nyborgvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VT Nyborgvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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 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 23. februar 2021

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor
mne26762

Selskabsoplysninger

Selskabet	VT Nyborgvej ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 38 99 75 21
	Stiftet: 5. oktober 2017
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Nordtorp Vestergaard
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Modervirksomhed	VT Ejendomsholding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Selskabets aktivitet omfatter ejendom med udlejning til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.593.453 kr. mod -34.283 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 987.585 kr. mod 7.903.761 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på 566 t.kr. er indregnet i årets resultat. Der henvises til årsrapportens note 1 for yderligere oplysninger om opgørelsen til dagsværd

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VT Nyborgvej 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 vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger..

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

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. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.593.453	-34.283
Værdiregulering af investeringsejendomme	566.294	10.511.908
Driftsresultat	2.159.747	10.477.625
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.036	1.116
Andre finansielle indtægter	0	1.393
Øvrige finansielle omkostninger	-900.198	-347.373
Resultat før skat	1.266.585	10.132.761
Skat af årets resultat	-279.000	-2.229.000
Årets resultat	987.585	7.903.761
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	987.585	7.903.761
Disponeret i alt	987.585	7.903.761

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>55.739.012</u>	<u>53.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.739.012</u>	<u>53.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>55.739.012</u>	<u>53.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>204.921</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>204.921</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>696</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>204.921</u>	<u>696</u>
Aktiver i alt	<u>55.943.933</u>	<u>53.200.696</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overført resultat	12.242.842	11.255.257
Egenkapital i alt	12.742.842	11.755.257
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.445.000	2.166.000
Hensatte forpligtelser i alt	2.445.000	2.166.000
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	38.965.003	0
Gæld til pengeinstitutter	0	36.664.965
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.965.003	36.664.965
Kortfristet del af langfristet gæld	529.000	0
Gæld til pengeinstitutter	79.273	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.449	2.032.345
Gæld til tilknyttede virksomheder	110.293	44.329
Anden gæld	1.014.513	537.800
Periodeafgrænsningsposter	9.560	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.791.088	2.614.474
Gældsforpligtelser i alt	40.756.091	39.279.439
Passiver i alt	55.943.933	53.200.696

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 Eventualposter**

Noter

	2020	2019
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	42.688.092	7.152.976
Tilgang i årets løb	1.972.718	35.535.116
Kostpris ultimo	44.660.810	42.688.092
Regulering til dagsværdi primo	10.511.908	0
Årets regulering til dagsværdi	566.294	10.511.908
Regulering til dagsværdi ultimo	11.078.202	10.511.908
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.739.012	53.200.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen korrigeret for skønnet tomgangsleje. Forventede omkostninger til drift og administrations fratrækkes ligeledes på baggrund af et skøn.</p> <p>Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i ejendommens belligenhed og stand og udgør 4,25%. Ifølge markedsrapport fra 4. kvartal 2020 vurderes afkastkravet for lignende ejendomme i Odense til 4% og for ejendomme med sekundær beliggenhed til 4,75%</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Følsomhed: Hvis afkastkravet hæves med 25%-point, udgør kapitalværdien 52.642 t.kr. Hvis afkastkravet sænkes med 0,25%-point, udgør kapitalværdien 59.223 t.kr.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	11.255.257	3.351.496
Årets overførte overskud eller underskud	987.585	7.903.761
	12.242.842	11.255.257

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	39.494.003	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-529.000</u>	<u>0</u>
	<u>38.965.003</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>37.007.000</u>	<u>0</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.737 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 53.207 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.532 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VT Ejendomsholding ApS, CVR-nr. 38973177 som administrationsselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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: 01-03-2021 kl.: 15:55:11
Underskrevet med NemID

Michael Nordtorp Vestergaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-970517845552
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 15:55:11
Underskrevet med NemID

Morten Heitmann

Som Revisor NEM ID
RID: 1235460036696
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 16:28:02
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 03cc5ac7yh241832902