

VT Nyborgvej ApS

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 38 99 75 21

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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 5. februar 2020

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 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 5. februar 2020

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Torben Tranberg Jensen

statsautoriseret revisor
mne7911

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 drift omfatter ejendom med udlejning til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet erhvervede i 2018 en udlejningsejendom beliggende i Odense C. Ejendommen er efterfølgende nedrevet og nybygget ejendom med 24 lejemål er opført og ibrugtaget ultimo 2019.

Ejendommen er fuldt udlejet fra primo 2020, hvorfor ejendommen ultimo 2019 værdiansættes som investeringsejendom.

Regnskabsåret har været præget af store renteomkostninger i forbindelse med finansiering af ombygningsprojektet.

Årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på 10.512 t.kr er indregnet i årets resultat. Der henvises til årsrapportens note 3 for yderligere oplysninger om opgørelsen til dagsværdi.

Årets bruttotab udgør -34.283 kr. mod -32.028 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.903.761 kr. mod -223.504 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og reklame.

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 mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ved renoveringsprojektets færdiggørelse og ibrugtagning som udlejningsjendomme bliver investeringsjendommene målt efter nedenstående praksis.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsjendomme”.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 Nyborgvej ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2019 - 31/12 2019	5/10 2017 - 31/12 2018
Bruttotab	-34.283	-32.028
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.511.908	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.116	0
Andre finansielle indtægter	1.393	814
1 Øvrige finansielle omkostninger	-347.373	-255.290
Resultat før skat	10.132.761	-286.504
2 Skat af årets resultat	-2.229.000	63.000
Årets resultat	7.903.761	-223.504
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.903.761	0
Disponeret fra overført resultat	0	-223.504
Disponeret i alt	7.903.761	-223.504

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>53.200.000</u>	<u>7.152.976</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.200.000</u>	<u>7.152.976</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>53.200.000</u>	<u>7.152.976</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	63.000
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>48.685</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>111.685</u>
Likvide beholdninger	<u>696</u>	<u>8.627</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>696</u>	<u>120.312</u>
Aktiver i alt	<u>53.200.696</u>	<u>7.273.288</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	11.255.257	3.351.496
Egenkapital i alt	11.755.257	3.851.496
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.166.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	2.166.000	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	36.664.965	3.392.222
Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.664.965	3.392.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.032.345	28.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	44.329	1.445
Anden gæld	537.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.614.474	29.570
Gældsforpligtelser i alt	39.279.439	3.421.792
Passiver i alt	53.200.696	7.273.288

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

Noter

	1/1 2019 - 31/12 2019	5/10 2017 - 31/12 2018
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1.444
Andre finansielle omkostninger	347.373	253.846
	347.373	255.290
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	2.229.000	-63.000
	2.229.000	-63.000
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	7.152.976	0
Tilgang i årets løb	35.535.116	7.152.976
Kostpris ultimo	42.688.092	7.152.976
Årets regulering til dagsværdi	10.511.908	0
Regulering til dagsværdi ultimo	10.511.908	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.200.000	7.152.976

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene korrigeret for skønnet tomgangsleje. Forventede omkostninger til drift og administration fratrækkes ligeledes på baggrund af et skøn.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør ved regnskabsårets udløb 4,25% for ejendommene, som er beliggende i Odense. Ifølge markedsrapporter for 4. kvartal 2019 vurderes afkastkravet for lignende ejendomme i Odense til intervallet 4,0% - 4,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning. Reguleringen viser påvirkningen af egenkapitalen efter udskudt skat.

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,25	56.500.000	53.200.000	2.570.000
0,25	50.200.000	53.200.000	-2.340.000

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	500.000	1
Kontant kapitaludvidelse 10/4 2018	0	399.999
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering 4/9 2018	0	100.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

5. Overkurs ved emission

Overkurs ved emission primo	0	25.000
Overkurs ved gældskonvertering 4/9 2018	0	3.550.000
Overkurs ved emission overført til overført resultat	0	-3.575.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Overført resultat

Overført resultat primo	3.351.496	0
Årets overførte overskud eller underskud	7.903.761	-223.504
Overført fra overkurs ved emission	0	3.575.000
	<u>11.255.257</u>	<u>3.351.496</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 30.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og kontraktforpligtigelser overfor hovedentreprenør. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 53.200 t.kr.

Endvidere er tinglyst 2 afgiftspantebreve på i alt 2.286 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er indgået entreprisekontrakt på ombygningsprojekt.

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: 19-02-2020 kl.: 08:56:29
Underskrevet med NemID

Michael Nordtorp Vestergaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-970517845552
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 08:56:29
Underskrevet med NemID

Torben Tranberg Jensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1167829367562
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 09:05:40
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: 96c371daQsPT49937057