

Varna Ejendomme ApS

Havnevej 8, 8500 Grenaa

CVR-nr. 39 79 76 07

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023.

Lars Carl Riise
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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Varna 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 20. juni 2023

Direktion

Lars Carl Riise

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Varna Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Varna Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Grenaa, den 20. juni 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Aksel Pedersen
statsautoriseret revisor
mne9550

Selskabsoplysninger

Selskabet	Varna Ejendomme ApS Havnevej 8 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 39 79 76 07
	Stiftet: 20. august 2018
	Hjemsted: Norddjurs
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022 4. regnskabsår
Direktion	Lars Carl Riise
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Riises Fragtbiler Holding ApS
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 28. juni 2023, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme og udleje heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 202 t.kr. mod -171 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -415 t.kr. mod -586 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har investeret i udlejningsejendomme i feriemråder samt P-pladser til udlejning.

Pågældende ejendomme er beliggende i Bulgarien, Kroatien og Frankrig, og størrelsen af de fremtidige lejeindtægter og dermed afkastet af investeringen er det - som følge af den nuværende politiske og økonomiske usikkerhed - på nuværende tidspunkt umuligt at fastsætte. Der kan derfor være en stor risiko for, at der vil behov for en væsentlig nedskrivning af ejendommene, som vil medføre, at selskabets egenkapital falder til et stort negativt beløb.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	202.095	-170.722
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-164.271	-88.676
Resultat før finansielle poster	37.824	-259.398
2 Finansielle omkostninger	-466.848	-448.609
Resultat før skat	-429.024	-708.007
Skat af årets resultat	14.231	122.037
Årets resultat	-414.793	-585.970
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-414.793	-585.970
Disponeret i alt	-414.793	-585.970

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>21.677.969</u>	<u>21.364.996</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.677.969</u>	<u>21.364.996</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.677.969</u>	<u>21.364.996</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	136.268
Andre tilgodehavender	<u>130.000</u>	<u>16.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>130.000</u>	<u>152.268</u>
Likvide beholdninger	<u>113.865</u>	<u>203.781</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>243.865</u>	<u>356.049</u>
Aktiver i alt	<u>21.921.834</u>	<u>21.721.045</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-2.132.873	-1.718.080
Egenkapital i alt	<u>-1.932.873</u>	<u>-1.518.080</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.445.773	21.855.391
Anden gæld	1.383.934	1.358.734
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.854.707</u>	<u>23.239.125</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.854.707</u>	<u>23.239.125</u>
Passiver i alt	<u>21.921.834</u>	<u>21.721.045</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	-1.132.110	-932.110
Årets overførte overskud eller underskud	0	-585.970	-585.970
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	-1.718.080	-1.518.080
Årets overførte overskud eller underskud	0	-414.793	-414.793
	200.000	-2.132.873	-1.932.873

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har investeret i udlejningsejendomme i ferieområder samt P-pladser til udlejning.

Pågældende ejendomme er beliggende i Bulgarien, Kroatien og Frankrig, og størrelsen af de fremtidige lejeindtægter og dermed afkastet af investeringen er det - som følge af den nuværende politiske og økonomiske usikkerhed - på nuværende tidspunkt umuligt at fastsætte. Der kan derfor være en stor risiko for, at der vil behov for en væsentlig nedskrivning af ejendommene, som vil medføre, at selskabets egenkapital falder til et stort negativt beløb.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	440.881	421.287
Andre finansielle omkostninger	<u>25.967</u>	<u>27.322</u>
	466.848	448.609
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	21.466.754	21.217.490
Tilgang i årets løb	<u>477.244</u>	<u>249.264</u>
Kostpris 31. december 2022	21.943.998	21.466.754
Afskrivninger 1. januar 2022	-101.758	-13.082
Årets afskrivninger	<u>-164.271</u>	<u>-88.676</u>
Afskrivninger 31. december 2022	-266.029	-101.758
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	21.677.969	21.364.996

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Noter

5. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke optaget skatteaktiv som beregnes til 117 t.kr.

Eventualforpligtelser

Selskab har ingen eventualforpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Riises Fragtbiler Holding ApS, CVR-nr. 26541417, som er 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen, fremgår af moderselskabets regnskab pr. 31/12-2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Varna 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger består af Driftsomkostninger ejendomme og Administrationsomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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).

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Lejligheder	50 år	50%
Parkeringspladser	50 år	50%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Afskrivninger påbegyndes først når ejendommene er færdiggjort og udlejningen heraf er opstartet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Varna Ejendomme 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.