

# **Varna Ejendomme ApS**

Havnevej 8, 8500 Grenaa

CVR-nr. 39 79 76 07

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022.

---

Lars Carl Riise  
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 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 8. juni 2022

### **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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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 8. juni 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 27 47 81 31

**Bo Andersen**  
statsautoriseret revisor  
mne35794

**Aksel Pedersen**  
statsautoriseret revisor  
mne9550

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Varna Ejendomme ApS Havnevej 8 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 39 79 76 07
	Stiftet: 20. august 2018
	Hjemsted: Norddjurs
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lars Carl Riise
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Riises Fragtbiler Holding ApS

## 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 bruttotab udgør -171 t.kr. mod -196 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -586 t.kr. mod -503 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Som det fremgår af note 1 er der væsentlig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets ejendomme.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens §119. På trods af usikkerheden med hensyn til målingen af værdien af selskabets ejendomme, forventer ledelsen at selskabet kan retablere selskabets egenkapital via egen indtjening.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-170.722</b>	<b>-196.406</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-88.676	-13.082
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-259.398</b>	<b>-209.488</b>
2 Finansielle omkostninger	-448.609	-431.570
<b>Resultat før skat</b>	<b>-708.007</b>	<b>-641.058</b>
Skat af årets resultat	122.037	138.160
<b>Årets resultat</b>	<b>-585.970</b>	<b>-502.898</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-585.970	-502.898
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-585.970</b>	<b>-502.898</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>21.364.996</u>	<u>21.204.408</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.364.996</u>	<u>21.204.408</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.364.996</u></b>	<b><u>21.204.408</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	136.268	138.160
Andre tilgodehavender	<u>16.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>152.268</u>	<u>138.160</u>
Likvide beholdninger	<u>203.781</u>	<u>307.884</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>356.049</u></b>	<b><u>446.044</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.721.045</u></b>	<b><u>21.650.452</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-1.718.080	-1.132.110
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.518.080</b>	<b>-932.110</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.855.391	20.958.028
Anden gæld	1.358.734	1.599.534
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.239.125	22.582.562
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.239.125</b>	<b>22.582.562</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>21.721.045</b>	<b>21.650.452</b>

- 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 2020	200.000	-629.212	-429.212
Årets overførte overskud eller underskud	0	-502.898	-502.898
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	-1.132.110	-932.110
Årets overførte overskud eller underskud	0	-585.970	-585.970
	<b>200.000</b>	<b>-1.718.080</b>	<b>-1.518.080</b>

## 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 og Kroatien, og størrelsen af de fremtidige lejeindtægter og dermed afkastet af investeringen er det - som følge af de afledte virkninger af Covid 19 - 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	421.287	405.277
Andre finansielle omkostninger	<u>27.322</u>	<u>26.293</u>
	<b>448.609</b>	<b>431.570</b>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	21.217.490	21.217.490
Tilgang i årets løb	<u>249.264</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>21.466.754</b>	<b>21.217.490</b>
Afskrivninger 1. januar 2021	-13.082	0
Årets afskrivninger	<u>-88.676</u>	<u>-13.082</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-101.758</b>	<b>-13.082</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>21.364.996</b>	<b>21.204.408</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## Noter

---

### 5. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke optaget skatteaktiv som beregnes til 22 t.kr.

#### Eventualforpligtelser

Selskab har ingen eventualforpligtelser.

#### Sambeskatning

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

Den samlede skyldige skat mv. i sambeskatningen fremgår af moderselskabets regnskab pr. 31/12-2021.

## 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger til drift af ejendomme og administration.

### 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.

### 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

#### 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
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 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### Gældsforpligtelser

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