

Varna Ejendomme ApS

Havnevej 8, 8500 Grenaa

CVR-nr. 39 79 76 07

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

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

Grenaa, den 22. juni 2021

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 2020 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 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.

Grenaa, den 22. juni 2021

Kvist & Jensen

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

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 2020 - 31. december 2020 2. regnskabsår
Direktion	Lars Carl Riise
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Modervirksomhed	Riises Fragtbiler Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i virksomhedens er besiddelse af ejendomme og udleje heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -196 t.kr. mod -266 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -503 t.kr. mod -629 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

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	20/8 2018 - 31/12 2019
Bruttotab	-196.406	-265.857
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-13.082	0
2 Finansielle omkostninger	-431.570	-540.851
Resultat før skat	-641.058	-806.708
Skat af årets resultat	138.160	177.496
Årets resultat	-502.898	-629.212
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-502.898	-629.212
Disponeret i alt	-502.898	-629.212

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>21.204.408</u>	<u>21.217.490</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.204.408</u>	<u>21.217.490</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.204.408</u>	<u>21.217.490</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>138.160</u>	<u>177.496</u>
Tilgodehavender i alt	<u>138.160</u>	<u>177.496</u>
Likvide beholdninger	<u>307.884</u>	<u>361.384</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>446.044</u>	<u>538.880</u>
Aktiver i alt	<u>21.650.452</u>	<u>21.756.370</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-1.132.110	-629.212
Egenkapital i alt	-932.110	-429.212
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.958.028	20.034.247
Gæld til kapitalinteresser	1.333.534	1.944.334
Anden gæld	266.000	182.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.582.562	22.185.582
Gældsforpligtelser i alt	22.582.562	22.185.582
Passiver i alt	21.650.452	21.756.370

- 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 20. august 2018	200.000	0	200.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-629.212</u>	<u>-629.212</u>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	-629.212	-429.212
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-502.898</u>	<u>-502.898</u>
	<u>200.000</u>	<u>-1.132.110</u>	<u>-932.110</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har investeret i udlejningsejendomme i feriemråder 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 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.

	1/1 2020 - 31/12 2020	20/8 2018 - 31/12 2019
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	405.277	491.301
Andre finansielle omkostninger	26.293	49.550
	431.570	540.851
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2020	21.217.490	0
Tilgang i årets løb	0	21.217.490
Kostpris 31. december 2020	21.217.490	21.217.490
Årets afskrivninger	-13.082	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-13.082	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	21.204.408	21.217.490
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
5. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Riises Fragtbiler Holding ApS, CVR-nr. 26541417 som 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 mv. i sambeskatningen fremgår af moderselskabets regnskab pr. 31/12-2020.

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.

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 revideres 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.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Varna Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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