

Varna Ejendomme ApS

Havnevej 8, 8500 Grenaa

CVR-nr. 39 79 76 07

Årsrapport

20. august 2018 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. august 2020.

Lars Carl Riise
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 20. august 2018 - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 20. august 2018 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. august 2018 - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 10. august 2020

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 20. august 2018 - 31. december 2019 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 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 10. august 2020

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: 20. august 2018 - 31. december 2019 1. 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 -266 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -629 t.kr. 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.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	20/8 2018 <u>- 31/12 2019</u>
Bruttotab	-265.857
2 Finansielle omkostninger	<u>-540.851</u>
Resultat før skat	-806.708
Skat af årets resultat	<u>177.496</u>
Årets resultat	<u>-629.212</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	<u>-629.212</u>
Disponeret i alt	<u>-629.212</u>

Balance

Aktiver	31/12 2019
<u>Note</u>	<u></u>
Anlægsaktiver	
3 Grunde og bygninger	<u>21.217.490</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.217.490</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.217.490</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>177.496</u>
Tilgodehavender i alt	<u>177.496</u>
Likvide beholdninger	<u>361.384</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>538.880</u>
Aktiver i alt	<u>21.756.370</u>

Balance

Passiver	<u>31/12 2019</u>
<u>Note</u>	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	200.000
Overført resultat	-629.212
Egenkapital i alt	<u>-429.212</u>
 Gældsforpligtelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.034.247
Gæld til kapitalinteressere	1.944.334
Anden gæld	182.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.185.582</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>22.185.582</u>
 Passiver i alt	<u>21.756.370</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 20. august 2018	200.000	0	200.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-629.212</u>	<u>-629.212</u>
	<u>200.000</u>	<u>-629.212</u>	<u>-429.212</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har investeret i udlejningsejendomme i ferieområder samt, P-pladser til udlejning, der i regnskabsåret har været under opførelse.

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.

	20/8 2018
	<u>- 31/12 2019</u>
2. Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	491.301
Andre finansielle omkostninger	<u>49.550</u>
	<u>540.851</u>
	<u>31/12 2019</u>
3. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	<u>21.217.490</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>21.217.490</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>21.217.490</u>
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. 31/12-2019.

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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår som omfatter 17 måneder, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

Finansielle 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Småaktiver med en forventet levetid under 3 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

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 Varna Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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