
Vårmark Ejendomme ApS

Jystrup Bygade 26, 4174 Jystrup Midtsj

Årsrapport for
5. september 2018 - 31. december 2019

CVR-nr. 39 84 34 39

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/8 2020

Louise Lecanda
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 5. september 2018 - 31. december 2019 | 5 |
| Balance 31. december 2019 | 6 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. september 2018 - 31. december 2019 for Vårmark Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jystrup Midtsj, den 27. august 2020

Direktion

Louise Lecanda
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Vårmark Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vårmark Ejendomme ApS for regnskabsåret 5. september 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 IESBA's etiske 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.

Ringsted, den 27. august 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jeanne Kubel

statsautoriseret revisor

mne33804

Selskabsoplysninger

Selskabet Vårmark Ejendomme ApS
Jystrup Bygade 26
4174 Jystrup Midtsj
CVR-nr: 39 84 34 39
Regnskabsperiode: 5. september 2018 - 31. december 2019
Hjemstedskommune: Ringsted

Direktion Louise Lecanda

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af landbrugsarealer og ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 42.831, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en positiv egenkapital på DKK 7.169.

Kapitalberedskabet

Selskabets ledelse forventer, at indtægter fra selskabets aktiviteter er tilstrækkelige til at dække ordinære omkostninger. Ejerkredsen vil tilføre kapital i det omfang det bliver nødvendigt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note vedr. indregning og måling af aktiverede udviklingsomkostninger. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019) og udgør derfor en ikke regulerende begivenhed for virksomhed.

Ledelsen forventer ikke at den vil have væsentlig indflydelse på selskabets resultat for det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse 5. september 2018 - 31. december 2019

| | Note | 2018/19 DKK 16 måneder |
|--|------|------------------------------|
| Bruttotab før værdiregulering | | -20.861 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 0 |
| Bruttotab efter værdiregulering | | -20.861 |
| Finansielle indtægter | 3 | 199 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -34.249 |
| Resultat før skat | | -54.911 |
| Skat af årets resultat | 5 | 12.080 |
| Årets resultat | | -42.831 |

Resultatdisponering

| | 2018/19 DKK |
|---------------------------------|----------------|
| Forslag til resultatdisponering | |
| Overført resultat | -42.831 |
| | -42.831 |

Balance 31. december 2019

Aktiver

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> DKK |
|--|-------------|-----------------------|
| Investeringsjendomme | | 960.514 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | <u>960.514</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>960.514</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 25.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 15.314 |
| Udskudt skatteaktiv | | 12.080 |
| Tilgodehavender | | <u>52.394</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>50.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>102.394</u> |
| Aktiver | | <u>1.062.908</u> |

Balance 31. december 2019

Passiver

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> DKK |
|---|-------------|-----------------------|
| Selskabskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | -42.831 |
| Egenkapital | 7 | <u>7.169</u> |
| | | |
| Kreditinstitutter | | 1.030.113 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 8.125 |
| Anden gæld | | 5.001 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.055.739</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>1.055.739</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>1.062.908</u> |
| | | |
| Going concern | 1 | |
| Begivenheder efter balancedagen | 2 | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | |

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets ejere har givet tilsagn om økonomisk støtte i det omfang det er nødvendigt til at sikre selskabets fortsatte drift.

Regnskabet aflægges på den baggrund efter reglerne om going concern.

2. Efterfølgende begivenheder

Ledelsen anser Covid19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019) og udgør derfor en ikke regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid19.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

2018/19

DKK

199

199

2018/19

DKK

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

34.249

34.249

2018/19

DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

0

Årets udskudte skat

-12.080

-12.080

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 5. september | 0 |
| Tilgang i årets løb | 960.514 |
| Kostpris 31. december | 960.514 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 960.514 |

7. Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|--------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 5. september | 0 | 0 | 0 |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Årets resultat | 0 | -42.831 | -42.831 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | -42.831 | 7.169 |

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vårmark Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vårmark Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår hvorfor der ikke er sammenligningstal.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter leje og forpagtningsindtægter. Der foretages periodisering af leje- og forpagtningsindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, værdiregulering af investeringsaktiver og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Vårmark Invest ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes såfremt der er indikationer på at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.