

Vildbjerg Bymidte ApS

c/o Entreprenørfirmaet Sejer Pedersen A/S, Røddinglundvej 8, 7480 Vildbjerg

CVR-nr. 39 93 53 41

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2021.

Sejer Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Vildbjerg Bymidte ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 4. maj 2021

Direktion

Sejer Pedersen

Bestyrelse

Kennet Rand

Niels Martin Stokholm

Bjarne Reinhold Jensen

Sejer Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vildbjerg Bymidte ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vildbjerg Bymidte ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Struer, den 4. maj 2021

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov
statsautoriseret revisor
mne42772

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vildbjerg Bymidte ApS c/o Entreprenørfirmaet Sejer Pedersen A/S Røddinglundvej 8 7480 Vildbjerg CVR-nr.: 39 93 53 41 Stiftet: 27. september 2018 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Bestyrelse	Kennet Rand Niels Martin Stokholm Bjarne Reinhold Jensen Sejer Pedersen
Direktion	Sejer Pedersen
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i opførsel og salg af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 877 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 32 t.kr. mod -97 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 17.539 t.kr. mod 16.107 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 1.432 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.935 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 28,1 % af de samlede aktiver på 17.539 t.kr., hvilket er et fald på 2,3 procentpoint i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 27. september 2018, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter 16 måneder, mens indeværende regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2020 - 31/12 2020	27/9 2018 - 31/12 2019
Bruttofortjeneste	876.501	0
Værdiregulering af investeringsejendom	-503.042	0
Distributionsomkostninger	0	-13.661
Administrationsomkostninger	-62.079	-72.573
Resultat før finansielle poster	311.380	-86.234
Finansielle omkostninger	-122.450	-35.208
Resultat før skat	188.930	-121.442
Skat af årets resultat	-156.706	23.980
Årets resultat	32.224	-97.462
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	32.224	0
Disponeret fra overført resultat	0	-97.462
Disponeret i alt	32.224	-97.462

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	14.606.514
3 Investeringsjendom	16.230.550	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.230.550</u>	<u>14.606.514</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.230.550</u>	<u>14.606.514</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	23.980
Andre tilgodehavender	0	1.185.059
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.209.039</u>
Likvide beholdninger	<u>1.308.425</u>	<u>291.829</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.308.425</u>	<u>1.500.868</u>
Aktiver i alt	<u>17.538.975</u>	<u>16.107.382</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	-65.238	-97.462
	Egenkapital i alt	<u>4.934.762</u>	<u>4.902.538</u>
 Gældsforpligtelser			
4	Gæld til pengeinstitutter	11.643.636	0
	Deposita	246.700	328.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.890.336</u>	<u>328.600</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	194.787	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	10.805.918
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.999	61.769
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	8.557
	Selskabsskat	132.726	0
	Anden gæld	369.365	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>713.877</u>	<u>10.876.244</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.604.213</u>	<u>11.204.844</u>
	Passiver i alt	<u>17.538.975</u>	<u>16.107.382</u>

1 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 27. september 2018	5.000.000	0	5.000.000
Årets overførte resultat	0	-97.462	-97.462
Egenkapital 1. januar 2020	5.000.000	-97.462	4.902.538
Årets overførte resultat	0	32.224	32.224
	5.000.000	-65.238	4.934.762

Noter

	1/1 2020 - 31/12 2020	27/9 2018 - 31/12 2019
	<u> </u>	<u> </u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u> 1 </u>	<u> 1 </u>
	<u> 31/12 2020 </u>	<u> 31/12 2019 </u>
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Kostpris 1. januar	14.606.514	0
Tilgang i årets løb	2.127.078	14.606.514
Afgang i årets løb	<u> -16.733.592 </u>	<u> 0 </u>
Kostpris 31. december	<u> 0 </u>	<u> 14.606.514 </u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u> 0 </u>	<u> 14.606.514 </u>
3. Investeringsejendom		
Tilgang i årets løb	<u> 16.733.592 </u>	<u> 0 </u>
Kostpris 31. december	<u> 16.733.592 </u>	<u> 0 </u>
Årets regulering til dagsværdi	<u> -503.042 </u>	<u> 0 </u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u> -503.042 </u>	<u> 0 </u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u> 16.230.550 </u>	<u> 0 </u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	11.838.423	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-194.787</u>	<u>0</u>
	<u>11.643.636</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.850.000</u>	<u>0</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 11.838 t.kr., er der givet pant i anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 16.231 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vildbjerg Bymidte 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.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 27. september 2018, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter 16 måneder, mens indeværende regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendom har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.