



**VBG Ejendomme ApS**  
**Eriksmindevej 96, 8300 Odder**

**Årsrapport for 2019/20**  
**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2021

---

Mikkel Andreasen von Bernstorff  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 21. oktober 2019 - 31. december 2020	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. oktober 2019 - 31. december 2020 for VBG Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. oktober 2019 - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 3. juni 2021

### Direktion

Mikkel Andreasen von Bernstorff  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i VBG Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for VBG Ejendomme ApS for regnskabsåret 21. oktober 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odder, den 3. juni 2021

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26692

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

VBG Ejendomme ApS  
Eriksmindevej 96  
8300 Odder

CVR-nr.: 40 87 46 66

Regnskabsperiode: 21. oktober 2019 - 31. december 2020

Hjemsted: Odder

### Direktion

Mikkel Andreasen von Bernstorff, direktør

### Revisor

christensen & kjær  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rosengade 4  
8300 Odder

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt enhver anden aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.372.824, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.412.824.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VBG Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommens omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Omsætningen vedrører lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indtægtsføres for perioden som vedrører regnskabsåret.

#### Ejendommens omkostninger

Ejendommens omkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt 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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse**  
**21. oktober 2019 - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>187.067</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.768.662</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.955.729</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-195.288</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.760.441</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-387.617</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.372.824</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>1.372.824</u>
		<b><u>1.372.824</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	<u>10.279.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>10.279.500</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>10.279.500</b></u>
Andre tilgodehavender		340
Selskabsskat		7.334
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.362</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>46.036</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>365.180</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>411.216</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>10.690.716</b></u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>1.372.824</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.412.824</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>394.951</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>394.951</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.995.252
Deposita		<u>170.850</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>7.166.102</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	52.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		242.629
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.388.335
Anden gæld		20.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.075</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.716.839</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.882.941</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.690.716</u></b>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedska- pital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 21. oktober 2019	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	1.372.824	1.372.824
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>1.372.824</b>	<b>1.412.824</b>

## Noter

	<u>2019/20</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>	
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.768.662</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>1.768.662</b></u>
<b>Værdiregulering af investeringsaktiver</b>	<u><u><b>1.768.662</b></u></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	50.466
Andre finansielle omkostninger	<u>144.822</u>
	<u><u><b>195.288</b></u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-7.334
Årets udskudte skat	<u>394.951</u>
	<u><u><b>387.617</b></u></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investeringsejen-</u> <u>domme</u>
Kostpris 21. oktober 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>8.510.838</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>8.510.838</u>
Værdireguleringer 21. oktober 2019	0
Årets værdireguleringer	<u>1.768.662</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>1.768.662</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><u><b>10.279.500</b></u></u>

## Noter

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme i 2020 består af 1 ejendom, klassificeret til privat udlejning. Investeringsejendomme er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat for de enkelte lejemål til 5,0%.

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter 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.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for den enkelte ejendom opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling til dagsværdi af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

På markedsværdi vurdering pr. 31. december 2020 er der anvendt en fastsat afkastkrav på 5,0%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	11.421.667	10.279.500	9.345.000
Ændring i dagsværdi	1.142.167	0	-934.500



**Noter****5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 21. oktober 2019	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	7.048.052	52.800	7.030.271
Deposita	0	170.850	0	0
	<b>0</b>	<b>7.218.902</b>	<b>52.800</b>	<b>7.030.271</b>

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet VBG Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerheder for gæld til realkreditinstitutter t. kr. 7.048, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 10.280.