

VB Ejendomsinvest af 2020 ApS

Fladbjerggårdvej 9, 5250 Odense SV

CVR-nr. 41 21 00 01

**Årsrapport for perioden
1. January til 31. December 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. februar 2022

Martin Basso Olsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for VB Ejendomsinvest af 2020 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. januar 2022

Direktion

Martin Basso Olsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i VB Ejendomsinvest af 2020 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for VB Ejendomsinvest af 2020 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 31. januar 2022

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
MNE-nr. mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet VB Ejendomsinvest af 2020 ApS
Fladbjerggårdvej 9
5250 Odense SV
CVR-nr.: 41 21 00 01
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Odense

Direktion Martin Basso Olsen, direktør

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, udvikling, udlejning og salg af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 4,164,258, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 8,798,259.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 10 mdr. kr.
Bruttofortjeneste		718,480	308
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1,670,000	1,520
Resultat før finansielle poster		2,388,480	1,828
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2,381,125	809
Finansielle indtægter	2	158,060	71
Finansielle omkostninger	3	-259,435	-207
Resultat før skat		4,668,230	2,501
Skat af årets resultat	4	-503,972	-372
Årets resultat		4,164,258	2,129
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2,381,125	3,273
Overført resultat		1,783,133	-1,144
		4,164,258	2,129

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	12,640,000	10,970
Materielle anlægsaktiver		12,640,000	10,970
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	5,543,886	3,163
Finansielle anlægsaktiver		5,543,886	3,163
Anlægsaktiver i alt		18,183,886	14,133
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7,999,154	7,758
Andre tilgodehavender		0	122
Tilgodehavender		7,999,154	7,880
Likvide beholdninger		1,233,613	804
Omsætningsaktiver i alt		9,232,767	8,684
Aktiver i alt		27,416,653	22,817

Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		40,000	40
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5,654,514	3,273
Overført resultat		3,103,745	1,321
Egenkapital		8,798,259	4,634
Hensættelse til udskudt skat		783,000	372
Hensatte forpligtelser i alt		783,000	372
Gæld til realkreditinstitutter		5,700,266	5,974
Langfristede gældsforpligtelser	7	5,700,266	5,974
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	277,000	277
Gæld til associerede virksomheder		11,390,360	11,165
Selskabsskat		92,972	0
Anden gæld		100,820	159
Deposita		273,976	236
Kortfristede gældsforpligtelser		12,135,128	11,837
Gældsforpligtelser i alt		17,835,394	17,811
Passiver i alt		27,416,653	22,817

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40,000	3,273,389	1,320,612	4,634,001
Årets resultat	0	2,381,125	1,783,133	4,164,258
Egenkapital 31. december	40,000	5,654,514	3,103,745	8,798,259

Noter

	2021 <u>kr.</u>	2020 10 mdr. <u>kr.</u>
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>158,060</u>	<u>71</u>
	<u>158,060</u>	<u>71</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	<u>225,360</u>	<u>165</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>34,075</u>	<u>42</u>
	<u>259,435</u>	<u>207</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>92,972</u>	<u>0</u>
Årets udskudte skat	<u>411,000</u>	<u>372</u>
	<u>503,972</u>	<u>372</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	9,450,000
Kostpris 31. december	9,450,000
Værdireguleringer 1. januar	1,520,000
Årets værdireguleringer	1,670,000
Værdireguleringer 31. december	3,190,000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12,640,000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendomsporteføljen er beliggende i Svendborg. Der er anvendt en afkastbaseret model på baggrund af porteføljens forventede driftsafkast.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,56% - 7,35 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,95%.

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% kr.	Basis kr.	0.50 % kr.
Afkastprocent	6.45	6.95	7.45
Dagsværdi	13,628,930	12,640,000	11,799,543
Ændring i dagsværdi	988,930	0	-840,457

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	-110,628	0
Tilgang i årets løb	0	-111
Kostpris 31. december	-110,628	-111
Værdireguleringer 1. januar	3,273,389	0
Årets resultat	2,381,125	809
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	2,465
Værdireguleringer 31. december	5,654,514	3,274
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5,543,886	3,163

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
FD Ejendomme ApS	Odense	100%

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6,249,994	5,977,266	277,000	4,682,000
	6,249,994	5,977,266	277,000	4,682,000

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.067, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 12.640.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VB Ejendomsinvest af 2020 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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, finansielle omkostninger ved amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for VB Ejendomsinvest af 2020 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.