

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2020**

**Verland Ejendomme ApS**  
Skovbrynet 57  
2880 Bagsværd

CVR nr. 41471476

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 9. juli 2021

**Dirigent**

Sten Verland

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 for Verland Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020.

Selskabets årsrapport for 2020 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 9. juli 2021

### Direktion

Sten Verland

### Generalforsamlingens beslutning om fravalg af revision:

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Verland Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Verland Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Karlsunde, den 9. juli 2021

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Christian Hjortshøj  
statsautoriseret revisor  
mne34485

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Verland Ejendomme ApS for regnskabsåret 2020 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Det er selskabets 1. regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal. Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af ejendommene.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## **Finansielle poster**

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

## **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

### **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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2020
Bruttofortjeneste	399.190
Andre finansielle indtægter	42.417
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-164.219</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>277.388</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-61.876</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>215.512</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	<u>215.512</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>215.512</u></b>



## Balance pr. 31. december

Note	2020
<b>AKTIVER</b>	
1. Investeringsejendomme	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>10.000.000</b>
Likvide beholdninger	43.046
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>43.046</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>43.046</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>10.043.046</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2020
<b>PASSIVER</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	291.937
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>331.937</b>
Hensættelser til udskudt skat	921.873
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>921.873</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	4.205.374
Kreditinstitutter i øvrigt	1.517.455
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.722.829</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	361.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000
Selskabsskat	16.055
Anden gæld	2.659.352
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.066.407</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>8.789.236</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.043.046</b>
3. Væsentlige aktiviteter	
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5. Dagsværdireguleringer	

## Egenkapitalopgørelse

---

	2020
<b>Virksomhedskapital</b>	
Primo	40.000
<b>Ultimo</b>	<u>40.000</u>
<b>Overkurs ved emission</b>	
Årets anvendelse af overkurs	-76.425
Årets overkurs ved emission	76.425
<b>Ultimo</b>	<u>0</u>
<b>Overført resultat</b>	
Overført fra resultatdisponering	215.512
Overført fra overkurs	76.425
<b>Ultimo</b>	<u>291.937</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><u>331.937</u></u>

# Noter

---

## 1. Investerings ejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2020 baseret på en afkastprocent 5,0.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2020 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -909 og t.kr. 1.111.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 4.277 efter 5 år.

## 3. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant (realkreditpantebrev), t.kr. 4.700, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.000.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 10.000, er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

## Investerings- ejendomme

## 5. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2020	10.000.000
Dagsværdiniveau	3

## Information om dagsværdiniveauer

### Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

### Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

### Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sten Verland

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-901853311523  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 11:59:46  
Underskrevet med NemID

## Sten Verland

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-901853311523  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 11:59:46  
Underskrevet med NemID

## Christian Øster Hjortshøj

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-920181989742  
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2021 kl.: 12:20:57  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8a763087Khs242700681

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).