

Verland Ejendomme ApS

Skovbrynet 57, 2880 Bagsværd

(CVR-nr. 41 47 14 76)

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 21/3 2022

Sten Verland
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	6
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalforklaring	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet Verland Ejendomme ApS
Skovbrynet 57
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 41471476

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Direktion Sten Verland

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Verland Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af 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.

Det indstilles til generalforsamlingens godkendelse, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Bagsværd, den 21. marts 2022

Direktion

Sten Verland
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Verland Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Verland Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver ISRS 4410 (ajourført). Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse B. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR - danske revisors 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 til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Karlsunde, den 21. marts 2022

Rynord Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 90 99 35

Boye Gregers Rynord
statsautoriseret revisor
mnenr. 26720

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og udlejning af ejendomme .

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 47.873. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2021 og balancen pr. 31. december 2021.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Verland Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	22.275	399.190
Andre finansielle indtægter	0	42.417
Andre finansielle omkostninger	-84.858	-164.219
Resultat før skat	-62.583	277.388
2 Skat af årets resultat	14.710	-61.876
ÅRETS RESULTAT	-47.873	215.512
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-47.873	215.512
Anvendelse i alt	-47.873	215.512

Balance pr. 31. december**AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
3 Grunde og bygninger	9.598.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.598.000	10.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.598.000	10.000.000
Likvide beholdninger	8.701	43.046
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	8.701	43.046
AKTIVER I ALT	9.606.701	10.043.046

Balance pr. 31. december**PASSIVER**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	244.064	291.937
EGENKAPITAL I ALT	284.064	331.937
2 Udskudt skat	874.855	921.873
HENSÆTTELSER I ALT	874.855	921.873
Kreditinstitutter m.v.	5.315.705	5.722.829
4 Langfristet gæld i alt	5.315.705	5.722.829
Kreditinstitutter m.v.	384.880	361.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	30.000
Selskabsskat	32.308	16.055
Anden gæld	2.691.889	2.659.352
Kortfristet gæld i alt	3.132.077	3.066.407
GÆLD I ALT	8.447.782	8.789.236
PASSIVER I ALT	9.606.701	10.043.046
5 Dagsværdireguleringer		
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalforklaring

	2021 kr.	2020 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Saldo primo	40.000	0
Kapitalforhøjelse	0	40.000
Saldo ultimo	40.000	40.000
Virksomhedskapitalen har i tidligere år ændret sig som følger:		
Et år tilbage		
Kapitalforhøjelse	40.000	
Saldo ultimo	40.000	
Overkurs ved emission		
Saldo primo	0	-76.425
	0	76.425
Saldo ultimo	0	0
Overført resultat		
Saldo primo	291.937	0
Tilskud fra koncern	0	76.425
Årets resultat	-47.873	215.512
Saldo ultimo	244.064	291.937
Egenkapital ultimo	284.064	331.937

Noter

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	32.308	16.055
Årets regulering af udskudt skat	-47.018	45.821
Skat af årets resultat i alt	-14.710	61.876
3 Grunde og bygninger		
Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Værdiansættelsen er i året 2021 baseret på en værdiansættelse på 5,5% (2020 = 5%). Værdiansættelsen har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocent på henholdsvis +0,5% / -0,5% ville i året 2021 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. - 800 og t.kr. 960.		
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.776.185</u>	<u>4.277.000</u>
5 Dagsværdireguleringer		
Uraliseret dagsværdiregulering, investeringsejendomme:		
Dagsværdi ultimo regnskabsåret	<u>9.598.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i resultatopgørelsen	<u>-402.000</u>	
Årets dagsværdiændring indregnet i egenkapitalen	<u>-313.560</u>	
Værdiansættelse baseret på niveau 3, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.		
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkredit- og kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>4.700.000</u>	
Ejerpantebrev i ejendom, nominelt	<u>1.000.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>9.598.000</u>	



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-901853311523

Sten Verland
direktør og dirigent

23-03-2022 07:01

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-462075243363

Boye Gregers Rynord
statsautoriseret revisor

23-03-2022 07:16

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 3f60b5de-aad9-4c6c-a33e-94a42686d7b0



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

1730 2021 Årsrapport.pdf

Øvrige dokumenter i transaktionen

1730 2021 Specifikationshæfte til Årsrapport.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-03-22 17:13 Underskriftsprocessen er startet
2022-03-22 17:13 En besked er sendt til Sten Verland
2022-03-23 06:59 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Sten Verland og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 80.197.x.x
2022-03-23 07:00 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Sten Verland
2022-03-23 07:01 Sten Verland har underskrevet dokumentet 1730 2021 Årsrapport.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-901853311523)
2022-03-23 07:02 Alle dokumenter sendt til Sten Verland er blevet underskrevet
2022-03-23 07:02 Underskriftsprocessen er startet
2022-03-23 07:02 En besked er sendt til Boye Gregers Rynord
2022-03-23 07:14 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Boye Gregers Rynord og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 80.196.x.x
2022-03-23 07:16 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Boye Gregers Rynord
2022-03-23 07:16 Boye Gregers Rynord har underskrevet dokumentet 1730 2021 Årsrapport.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-462075243363)
2022-03-23 07:17 Alle dokumenter sendt til Boye Gregers Rynord er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 3f60b5de-aad9-4c6c-a33e-94a42686d7b0

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo